



COMUNE DI GALLIPOLI

Provincia di Lecce

**Settore 4 – Gestione del Territorio, del Patrimonio e
Innovazione**

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

Ai sensi dell'art.58 del D.L. n.112/2008, convertito in L. 133/2008 e ss.mm.ii.

Sommario

Sommario	1
Premesse	1
Contenuti, finalità e quadro normativo di riferimento	1
Cenni sul patrimonio immobiliare pubblico	2
Ricognizione stato di attuazione del PAV anno 2024	2
Programmi e attività messe in campo	4
Cessione in proprietà di aree già concesse in diritto di superficie	4
ALL. A	6
IMMOBILI DA VALORIZZARE MEDIANTE DISMISSIONE	6
<i>ABITAZIONE VIA G.G. LAZZARI N.21</i>	7
<i>ABITAZIONE VIA G.G. LAZZARI N.23</i>	8
<i>VANO SCALA VIA G.G. LAZZARI N.19</i>	9
<i>TERRENO IN VIA SAN LAZZARO</i>	10
<i>CONDOMINIO VIA SCALELLE N.66</i>	11
<i>AREE STANDARD LOTTIZZAZIONE SPIRITO SANTO</i>	14
<i>AREE STANDARD LOTTIZZAZIONE SPIRITO SANTO</i>	15
<i>AREA RELITTA CONTRADA CROCEFISSO</i>	16
<i>PORZIONE DI TERRENO IN VIA TOMMASEO</i>	17
<i>STRADA VICINALE MASSERIA L 'ARIO'</i>	18
<i>EX VILLAGGIO DEL FANCIULLO</i>	19
ALL. B	20
IMMOBILI DA VALORIZZARE MEDIANTE CONCESSIONE A TERZI	20
<i>CHIOSCO VIA GENOVA</i>	21
<i>CHIOSCO VIA DELFINO</i>	22
<i>CHIOSCO VIALE BARI</i>	23
<i>COMPLESSO DENOMINATO EX MERCATO COPERTO DI P.ZZA IMBRIANI</i>	24
<i>CENTRO SOCIALE POLIVALENTE PER ANZIANI DI VIA FIRENZE</i>	26
<i>EX DORMITORIO</i>	27
<i>EX INAM</i>	28
ALL. C	29
ATTUALIZZAZIONE FITTI ATTIVI	29
ALL. D	31
IMMOBILI DA VALORIZZARE MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE E RISANAMENTO	31
<i>Profilazione su portale EnTer</i>	32
<i>EX CASERMA DEI CARABINIERI</i>	32
<i>EX MATTATOIO COMUNALE</i>	32
<i>EX CONVENTO PADRI PAOLOTTI</i>	33
<i>EX CONSERVATORIO SAN LUIGI</i>	33
<i>EX CASA DI RIPOSO CAPPUCINI</i>	34
ALL. E	35
INSERIMENTO AI FINI DELLA TRASCRIZIONE	35
<i>FOGLIO 15 NCEU</i>	36
Particella 48	36
Particella 67 (da frazionare)	36
ALL. F	37
VALORI DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ	37

Premesse

La presente nota esplicita e accompagna l'aggiornamento del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni (in seguito anche solo PAV) per l'anno 2025, quale documento da allegare al Bilancio di previsione in adempimento alle vigenti normative (art.170, co.1 D. Lgs. n.267/2000 e D Lgs. n.118/2011 e ss.mm.ii.).

Detto Piano riporta l'elenco degli immobili di proprietà comunale, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente, suscettibili di valorizzazione anche mediante dismissione.

Tale documento programmatico riveste notevole importanza, in quanto comporta una puntuale ricognizione ed eventuale riclassificazione degli immobili, consentendo, contemporaneamente, una semplificazione dei processi di valorizzazione del patrimonio immobiliare di questo Comune.

Contenuti, finalità e quadro normativo di riferimento

Il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazione è stato introdotto dall'art. 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133 e s.m.i., e consiste in uno strumento di programmazione delle attività di dismissione e gestione del proprio patrimonio immobiliare disponibile.

Ai sensi del D. Lgs. 23 giugno 2011, n. 118 (Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42) così come modificato dal D. Lgs. 126/2014, il Piano è allegato, per farne parte integrante del Documento Unico di Programmazione (DUP) ed in particolare della Sezione Operativa (SeO) dello stesso.

La finalità dello strumento è quella di *procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, per cui gli Enti redigono il PAV, inserendo nei relativi elenchi i singoli beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, allo scopo di sollecitare per gli stessi iniziative di riconversione e riuso che consentano il reinserimento dei cespiti nel circuito economico sociale, innescando, conseguentemente, il processo di rigenerazione urbana con ricadute positive sul territorio, oltre che sotto il profilo della riqualificazione fisica, anche e soprattutto sotto il profilo economico-sociale.*

Ciò si inserisce nell'attuale impianto normativo riguardante il patrimonio immobiliare pubblico, sempre più orientato alla gestione patrimoniale di tipo privatistico che, in particolare nell'attuale congiuntura socio-economica, impone la diminuzione delle spese di gestione, di indebitamento e del debito pubblico anche attraverso la razionalizzazione degli spazi, la messa a reddito dei beni e l'alienazione, per il rilancio dell'economia ed il recupero fisico e sociale delle città.

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.

Gli elenchi di cui sopra 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. Contro l'iscrizione del bene negli elenchi è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.

L'articolo 58 del D.L. 112/2008, estende (comma 6) anche agli Enti Territoriali la possibilità di utilizzare lo strumento della Concessione di Valorizzazione, già previsto per i beni immobili dello Stato ai sensi dell'articolo 3-bis del decreto legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410.

Attraverso tale strumento, quindi, i beni immobili di proprietà del Comune possono essere concessi o locati a privati, a titolo oneroso, con la finalità di riqualificarli e riconvertirli tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso che consentano lo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini.

Le concessioni e le locazioni sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i dieci anni.

Cenni sul patrimonio immobiliare pubblico

La pubblica amministrazione, per perseguire i suoi fini (ossia gli interessi della collettività) si avvale anche di un **complesso di beni** che, nel loro insieme, formano il *patrimonio dello Stato*.

Sono, infatti, definiti «beni pubblici» quelli che appartengono allo Stato o ad un altro ente pubblico (cd. criterio soggettivo o dell'appartenenza), destinati a soddisfare in modo diretto un *pubblico interesse*.

Tali beni, proprio per la loro **funzione d'interesse pubblico**, sono assoggettati ad un regime particolare, diverso da quello che regola i beni privati.

I beni immobili pubblici, secondo le previsioni degli articoli 822 e seguenti del Codice Civile, sono classificati in:

- **beni demaniali** (artt. 822 e 824 del c.c.), che comprendono strade, piazze, cimiteri, mercati, chiese, immobili d'interesse storico ed archeologico, parchi, aree e giardini pubblici, fontane, canali, acquedotti, lido del mare, spiaggia, porti, mura e porte della città, diritti di uso pubblico, musei, pinacoteche.

I beni che fanno parte del demanio pubblico sono *inalienabili, non sono acquistabili per usucapione, il diritto di proprietà pubblica* sugli stessi da parte dell'Ente è naturalmente *imprescrittibile* e sono *inespropriabili*;

- **beni patrimoniali indisponibili**, ovvero gli *immobili di uso pubblico per destinazione* e, cioè, edifici destinati a sedi di uffici pubblici, beni genericamente destinati al pubblico servizio (teatri, edifici scolastici, alloggi di edilizia residenziale pubblica e simili).

Tali beni *non possono essere sottratti alla loro destinazione se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano*;

- **beni patrimoniali disponibili**, ossia beni diversi da quelli demaniali e da quelli patrimoniali indisponibili. che sono invece gli immobili non più strumentali; nel merito si specifica che, come sopra accennato, ai sensi dell'art. 58 c.2 del D.L. 112/2008, l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come Patrimonio Disponibile salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale (infatti per gli immobili soggetti a tale vincolo la sdemanializzazione avviene con l'autorizzazione all'alienazione).

Ricognizione stato di attuazione del PAV anno 2024

Preliminarmente si ritiene utile procedere a una breve disamina delle attività avviate e/o definite rispetto alle previsioni contenute nel PAV 2024, proposto con Deliberazione di G.C. n. 422 del 12.12.2023 e approvato con Deliberazione di C.C. n. 72 del 29.12.2023 quale allegato al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2024-2026.

- *Delle valorizzazioni mediante dismissione:*

con determina n.2070 del 7.06.2024 è stata approvata procedura di gara, ai sensi dell'art.73, lett. c), del R.D. 23.05.1924 n.827, per l'alienazione di n.3 immobili inseriti nel PAV per l'anno 2024 e, precisamente:

1. Lotto n.1: Area standard lottizzazione Spirito Santo, Fg. 16 p.lla 1188;
2. Lotto n.2: Area standard lottizzazione Spirito Santo, Fg. 16 p.lla 1190;
3. Lotto n.3: Area relitta in Contrada Crocefisso, Fg. 6 da frazionare

All'avviso è stata data ampia pubblicità, ma nessun plico è pervenuto al protocollo dell'Ente entro la data fissata per la scadenza.

Con determina n.4048 del 14.11.2024, pertanto, è stato approvato il verbale di asta deserta.

Con Deliberazione n. 447 del 25.11.2024, la Giunta Comunale ha proposto un aggiornamento del PAV 2024 e, in particolare, sono stati inseriti nuovi lotti da sdemanializzare e cedere al Consorzio ASI Lecce, ricadenti nell'agglomerato industriale di Gallipoli.

Con successiva Deliberazione n. 34 del 29.11.2024, il Consiglio Comunale ha accolto la proposta della Giunta Comunale e l'ha ratificata approvando una variante della SeO del DUP 2024-2026.

L'Ufficio, pertanto, avvierà le procedure necessarie alla dismissione.

▪ Delle valorizzazioni mediante concessione a terzi:

per quanto attiene alle previsioni di cui all'allegato B del PAV 2024, due sono stati gli esiti maggiormente significativi dell'attività svolta nell'anno appena trascorso:

- in data 18.07.2024, il Castello demaniale di Gallipoli ha riaperto le porte al pubblico, dopo una chiusura di circa otto mesi. Sono stati investiti circa € 50.000,00 in interventi volti a renderlo fruibile e dalla data di apertura al 31.10.2024 sono stati incassati circa € 40.000,00, con circa 14.000 presenze registrate;

- in data 14.02.2024, poi, l'immobile identificato come Ex INAM, oggetto di contratto di comodato d'uso gratuito in favore di questo Ente, è stato candidato a finanziamento per ottenere fondi utili alla sua ristrutturazione e rifunzionalizzazione. Attualmente la procedura è alla fase della progettazione esecutiva.

▪ Delle valorizzazioni mediante restauro e risanamento:

rispetto agli immobili inseriti nell'allegato D del PAV 2024 non sono state individuate possibili fonti di finanziamento, ma gli Uffici coinvolti continuano a lavorare secondo l'indirizzo fornito.

Inoltre, l'elencazione degli immobili riportata nel documento programmatico di cui trattasi era dichiaratamente esemplificativa. In tal senso, perciò, si rende necessario segnalare un ulteriore importante risultato raggiunto: in data 13.10.2024 il Comune di Gallipoli, in partenariato con EMYS ETS (Ente capofila), Società Cooperativa CoopCulture, impresa sociale Iris e GEA Aps ha candidato un progetto al bando "Ecosistemi culturali al Sud Italia", promosso da Fondazione CDP e Fondazione Con il Sud. Il progetto prevede, tra l'altro, degli interventi strutturali di rifunzionalizzazione presso l'immobile di proprietà comunale identificato come "Chiostro dei Domenicani".

▪ Sull'emergenza abitativa:

purtroppo l'emergenza abitativa di questo Comune resta sempre di grande attualità e non mostra segni di miglioramento.

Questa Dirigenza ha provato ad avviare un tavolo tecnico intersettoriale, mediante una comunicazione inoltrata agli altri Dirigenti e agli Amministratori. Tale richiesta, seppur sollecitata, è rimasta allo stato inevasa.

Parimenti sono state intraprese attività di ricognizione e di studio relativamente al possibile risanamento dell'immobile di ERP di proprietà del Comune, sito in via Scalelle, ma i dati raccolti sono poco rassicuranti, giacché gli interventi necessari necessitano di risorse economiche particolarmente elevate.

L'attenzione, perciò, è sempre volta al reperimento di fonti di finanziamento esterne cui ricorrere, anche in via non esclusiva.

Contestualmente, però, è d'obbligo richiamare l'impegno profuso per l'avvio della procedura di concessione in locazione semplice degli alloggi di ERP ricadenti nel territorio comunale e in proprietà ad ARCA SUD Salento.

Il bando era già stato pubblicato nel dicembre del 2023 e la scadenza del termine per la presentazione delle domande è maturata in data 29.02.2024. è stata costituita una commissione dedicata all'esame delle domande pervenute e alla redazione della graduatoria finale. Contemporaneamente l'Ufficio ha intrattenuto costanti interlocuzioni con ARCA SUD Salento volte a individuare possibili soluzioni rispetto alle occupazioni abusive.

▪ Sulle trascrizioni:

come anticipato, con Deliberazione n. 447 del 25.11.2024, la Giunta Comunale ha proposto un aggiornamento del PAV 2024 e, con successiva Deliberazione n. 34 del 29.11.2024, il Consiglio Comunale ha ratificato tale proposta approvando una variante della SeO del DUP 2024-2026.

Per i fini che qui rilevano, in particolare, è stata effettuata una ricognizione ad ampio spettro del territorio comunale ed è stato stilato un elenco di particelle ancora non formalmente trascritte in favore del Comune di Gallipoli. Ai sensi dell'art. 58, co.2 della L. n.133/2008, pertanto, si conferirà incarico a Professionisti del settore per esperire le formalità legate alle trascrizioni.

Programmi e attività messe in campo

La gestione del patrimonio immobiliare comunale è strettamente legata alle politiche istituzionali, sociali e di governo del territorio che il Comune intende perseguire ed è principalmente orientata al mantenimento, recupero e valorizzazione dei beni, all'introduzione di servizi a beneficio della comunità cittadina e alla selezione di quei beni da dismettere mediante alienazione.

Nel rispetto e nel perseguimento dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti e modalità secondo il principio di evidenza pubblica, la valorizzazione si esprime mediante diverse forme quali le concessioni in uso, le concessioni di valorizzazione ai sensi dell'art. 3 *bis* del D.L. 351/2001, le locazioni, la costituzione di diritti reali di godimento, le modalità di partenariato pubblico-privato previste dal D. Lgs. n.36/2023.

La finalità della gestione patrimoniale è complessivamente duplice:

- creare le condizioni di incremento delle entrate per alienazioni, messa a reddito dei cespiti ed ottimizzazione della gestione patrimoniale;
- costituire opportunità di nuovi servizi sul territorio a favore delle realtà di quartiere, con una particolare attenzione al mondo del terzo settore e, in generale, alle attività di pubblico interesse.

Con riguardo alla gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare non residenziale, il Comune di Gallipoli applica i seguenti principi:

- a) destinazione prioritaria degli immobili del patrimonio comunale all'espletamento delle funzioni istituzionali, sociali e di partecipazione;
- b) concessione o locazione di immobili a soggetti del terzo settore, per favorire lo sviluppo del volontariato e per agevolare altresì l'avvicinamento delle istituzioni ai cittadini e ai bisogni primari della città;
- c) messa a reddito del patrimonio, soprattutto del patrimonio disponibile, con l'applicazione dei parametri di mercato (valori OMI) per tutti gli immobili a vocazione produttiva, commerciale e terziaria;
- d) dismissione degli immobili, sia commerciali che abitativi non rilevanti per le finalità istituzionali;
- e) conservazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare, in termini di adeguamento degli immobili relativamente alla sicurezza e all'accessibilità da parte degli utenti;
- f) manutenzione degli immobili anche avvalendosi degli interventi posti in essere dai soggetti concessionari e conduttori con successivo scomputo delle spese sostenute dai canoni dovuti;
- g) ricorso, in alternativa alle formule contrattuali della concessione (onerosa o gratuita), della locazione e del comodato, ad accordi di collaborazione e convenzioni ai sensi dell'art.119 del D. Lgs.267/2000, accordi di programma ai sensi dell'art.34 del D. Lgs. 267/2000.

Sulla scorta di questi principi, di seguito vengono inseriti:

All. A: immobili da valorizzare mediante dismissione;

All. B: immobili da valorizzare mediante concessione a terzi;

All. C: attualizzazione fitti attivi;

All. D: immobili da valorizzare mediante ristrutturazione e risanamento;

All. E: inserimento ai fini della trascrizione.

Cessione in proprietà di aree già concesse in diritto di superficie

Nell'anno 2024 l'Ufficio ha effettuato un'importante ricognizione da tempo attesa. In particolare, sono stati raccolti tutti i dati necessari alla quantificazione dei costi di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ai sensi dell'art.31, commi 45 e ss. della L. 448/1998 e ss.mm.ii..

La normativa appena richiamata, infatti, consente ai Comuni proprietari dei suoli sui quali sono stati realizzati alloggi di edilizia economica e popolare in diritto di superficie di cedere in proprietà anche la quota millesimale di suolo ai proprietari dei singoli alloggi.

I risultati della ricognizione effettuata dall'Ufficio vengono indicati nel presente documento *sub* **All. F.**

In sintesi, sono state esaminate 76 pratiche edilizie relative all'edificazione di alloggi di ERP su aree in proprietà comunali. Di esse, 56 sono relative ad aree concesse direttamente in proprietà o già interamente riscattate; le altre 20, invece, riguardano aree ancora in diritto di superficie. Il potenziale di incasso, in ipotesi di trasformazione totale di tutte le aree attualmente in diritto di superficie, è pari a € 3.619.268,43.

Nell'anno 2024 sono state istruite n.3 richieste di trasformazione a istanza di parte, per un incasso complessivo di € 25.872,87.
Infine, con determina n. 3890 del 31.10.2024 è stato approvato un avviso pubblico informativo, volto a sollecitare le richieste di trasformazione.

ALL. A

IMMOBILI DA VALORIZZARE MEDIANTE DISMISSIONE

ABITAZIONE VIA G.G. LAZZARI N.21
SCHEDA IMMOBILE

DATI CATASTALI: Fg. 46 P.lla 1112 Sub 2

UBICAZIONE: Via G.G. Lazzari, n.21

TIPIZZAZIONE URBANISTICA: A2.2

SUPERFICIE: 76 mq

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE: Abitazione concessa in locazione a canone concordato, attualmente occupata da erede dell'originaria locataria.

CALCOLO VALORE DI VENDITA MEDIANTE APPLICAZIONE DEI VALORI OMI:

I Trimestre 2024

Provincia: LECCE

Comune: GALLIPOLI

Fascia/zona: Centrale/CORSO ROMA E VIE ADIACENTI; CITTÀ CONSOLIDATA

Codice di zona: B9

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	2000	2500
Abitazioni civili	Normale	1400	2000
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1400
Autorimesse	Normale	750	950
Box	Normale	800	1150
Posti auto coperti	Normale	490	720
Posti auto scoperti	Normale	405	510

Tipologia	Stato conservativo	Valore OMI applicato	Superficie	Prezzo a base d'asta
Abitazioni di tipo economico	Normale	950 €/mq	76	72.200,00 €

ABITAZIONE VIA G.G. LAZZARI N.23
SCHEDA IMMOBILE

DATI CATASTALI: Fg. 46 P.III 1112 Sub 1

UBICAZIONE: Via G.G. Lazzari, n.23

TIPIZZAZIONE URBANISTICA: A2.2

SUPERFICIE: 57 mq

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE: Abitazione concessa in locazione a canone concordato, attualmente occupata dall'originaria locataria.

CALCOLO VALORE DI VENDITA MEDIANTE APPLICAZIONE DEI VALORI OMI:

I Trimestre 2024

Provincia: LECCE

Comune: GALLIPOLI

Fascia/zona: Centrale/CORSO ROMA E VIE ADIACENTI; CITTÀ CONSOLIDATA

Codice di zona: B9

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	2000	2500
Abitazioni civili	Normale	1400	2000
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1400
Autorimesse	Normale	750	950
Box	Normale	800	1150
Posti auto coperti	Normale	490	720
Posti auto scoperti	Normale	405	510

Tipologia	Stato conservativo	Valore OMI applicato	Superficie	Prezzo a base d'asta
Abitazioni di tipo economico	Normale	950 €/mq	57	54.150,00 €

VANO SCALA VIA G.G. LAZZARI N.19
SCHEDA IMMOBILE

DATI CATASTALI: Fg. 46 P.lla 1113 Sub 8

UBICAZIONE: Via G.G. Lazzari, n.19

TIPIZZAZIONE URBANISTICA: A2.2

SUPERFICIE: 5 mq

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE: Vano scala.

CALCOLO VALORE DI VENDITA MEDIANTE APPLICAZIONE DEI VALORI OMI:

I Trimestre 2024

Provincia: LECCE

Comune: GALLIPOLI

Fascia/zona: Centrale/CORSO ROMA E VIE ADIACENTI; CITTÀ CONSOLIDATA

Codice di zona: B9

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	2000	2500
Abitazioni civili	Normale	1400	2000
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1400
Autorimesse	Normale	750	950
Box	Normale	800	1150
Posti auto coperti	Normale	490	720
Posti auto scoperti	Normale	405	510

Tipologia	Stato conservativo	Valore OMI applicato	Superficie	Prezzo a base d'asta
Autorimesse	Normale	750 €/mq	5	3.750,00 €

TERRENO IN VIA SAN LAZZARO
SCHEDA IMMOBILE

DATI CATASTALI: Fg. 46 P.IIa 1036

UBICAZIONE: Via San Lazzaro (attiguo alla vecchia Chiesa di San Lazzaro)

TIPIZZAZIONE URBANISTICA: B.10

SUPERFICIE: 233 mq

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE: La particella di proprietà comunale è stata utilizzata per edificare un locale garage di mq 74, su concessione del Parroco Don Cesario Aiello (Atto Rep. n.6144 del 1969).

CALCOLO VALORE DI VENDITA MEDIANTE APPLICAZIONE DEI VALORI OMI:

I Trimestre 2024

Provincia: LECCE

Comune: GALLIPOLI

Fascia/zona: Periferica/LITORALE NORD, EX DISTILLERIA, RIVABELLA, LIDO CONCHIGLIE

Codice di zona: D9

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1300	1900
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1300
Autorimesse	Normale	480	710
Box	Normale	620	790
Posti auto coperti	Normale	285	355
Posti auto scoperti	Normale	170	230
Ville e Villini	Normale	1500	2050

Tipologia	Stato conservativo	Valore OMI applicato	Superficie	Prezzo a base d'asta
Posti auto scoperti	Normale	170 €/mq	233	39.610,00 €

Il terreno ricade nella fascia identificata come territorio costiero.



CONDOMINIO VIA SCALELLE N.66
SCHEDA IMMOBILE

DATI CATASTALI: Fg. 10 P.IIa 562 Sub da 1 a 8

UBICAZIONE: Via Scalelle, n.66

TIPIZZAZIONE URBANISTICA: B.10

SUPERFICIE: sub 1 67 mq; sub 2 103 mq; sub 3 76 mq; sub 4 94 mq; sub 5 74 mq; sub 6 94 mq; sub 7 73 mq; sub 8 94 mq

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE: alloggi di tipo economico concessi in locazione a canone concordato e attualmente occupati dagli originari locatari.

CALCOLO VALORE DI VENDITA MEDIANTE APPLICAZIONE DEI VALORI OMI:

I Trimestre 2024

Provincia: LECCE

Comune: GALLIPOLI

Fascia/zona: Periferica/LITORALE NORD, EX DISTILLERIA, RIVABELLA, LIDO CONCHIGLIE

Codice di zona: D9

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1300	1900
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1300
Autorimesse	Normale	480	710
Box	Normale	620	790
Posti auto coperti	Normale	285	355
Posti auto scoperti	Normale	170	230
Ville e Villini	Normale	1500	2050

In ragione dello stato conservativo e dell'età dell'edificio, l'Ufficio ritiene congruo applicare dei coefficienti correttivi, necessari a effettuare una reale stima del valore degli immobili da alienare.

In particolare, si ritiene congruo applicare:

- una **riduzione del 10%** in ragione dello stato attuale dell'immobile: da ristrutturare;
- una **ulteriore riduzione del 15%** in ragione dell'età dell'edificio: oltre 40 anni in stato di manutenzione scadente.

Perciò, i valori delle singole unità abitative sono i seguenti:

sub 1				
Tipologia	Stato conservativo	Valore OMI applicato	Superficie	Prezzo a base d'asta
Abitazioni di tipo economico	Normale	950 €/mq	67	63.650,00 €
Applicazione della riduzione del 10% per lo stato manutentivo e del 15% per l'età di costruzione				47.737,50 €
sub 2				
Tipologia	Stato conservativo	Valore OMI applicato	Superficie	Prezzo a base d'asta
Abitazioni di tipo economico	Normale	950 €/mq	103	97.850,00 €
Applicazione della riduzione del 10% per lo stato manutentivo e del 15% per l'età di costruzione				73.387,50 €
sub 3				
Tipologia	Stato conservativo	Valore OMI applicato	Superficie	Prezzo a base d'asta
Abitazioni di tipo economico	Normale	950 €/mq	76	72.200,00 €
Applicazione della riduzione del 10% per lo stato manutentivo e del 15% per l'età di costruzione				54.150,00 €
sub 4				
Tipologia	Stato conservativo	Valore OMI applicato	Superficie	Prezzo a base d'asta
Abitazioni di tipo economico	Normale	950 €/mq	94	89.300,00 €
Applicazione della riduzione del 10% per lo stato manutentivo e del 15% per l'età di costruzione				66.975,00 €
sub 5				
Tipologia	Stato conservativo	Valore OMI applicato	Superficie	Prezzo a base d'asta
Abitazioni di tipo economico	Normale	950 €/mq	74	70.300,00 €
Applicazione della riduzione del 10% per lo stato manutentivo e del 15% per l'età di costruzione				52.725,00 €
sub 6				
Tipologia	Stato conservativo	Valore OMI applicato	Superficie	Prezzo a base d'asta
Abitazioni di tipo economico	Normale	950 €/mq	94	89.300,00 €
Applicazione della riduzione del 10% per lo stato manutentivo e del 15% per l'età di costruzione				66.975,00 €
sub 7				
Tipologia	Stato conservativo	Valore OMI applicato	Superficie	Prezzo a base d'asta
Abitazioni di tipo economico	Normale	950 €/mq	73	69.350,00 €
Applicazione della riduzione del 10% per lo stato manutentivo e del 15% per l'età di costruzione				52.012,50 €
sub 8				
Tipologia	Stato conservativo	Valore OMI applicato	Superficie	Prezzo a base d'asta
Abitazioni di tipo economico	Normale	950 €/mq	94	89.300,00 €
Applicazione della riduzione del 10% per lo stato manutentivo e del 15% per l'età di costruzione				66.975,00 €
Totale entrata potenziale				480.937,50 €



AREE STANDARD LOTTIZZAZIONE SPIRITO SANTO
SCHEMA IMMOBILE

DATI CATASTALI: Fg. 16 P.lla 1188 (dal frazionamento della originaria p.lla 538)

UBICAZIONE: Corso Italia

TIPIZZAZIONE URBANISTICA: C1b PdL Spirito Santo

SUPERFICIE: 524 mq

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE: Aree standard Lottizzazione Spirito Santo da adibire a parcheggio privato e verde di rispetto (destinazione non variata rispetto a quella del PdL).

CALCOLO VALORE DI VENDITA MEDIANTE APPLICAZIONE DEI VALORI APPROVATI
CON DELIBERAZIONE DI G.C. N.428 DEL 12.12.2023:

L'area di cui trattasi è una porzione dell'originaria p.lla 538, frazionata in data 22/05/2023 dalla porzione di strada pubblica. Trattasi di aree standard del PdL Spirito Santo, destinate a parcheggi. Oggi l'area ricade nella fascia di rispetto dei boschi (ai sensi degli art.59 punto 4) e 63 delle NTA del PPTR) e, pertanto, la realizzazione del parcheggio potrebbe rendere necessaria una procedura in deroga dal punto di vista paesaggistico.

Per tale ragione l'Ufficio ha calcolato il valore di vendita dell'area applicando quello determinato per le aree di espansione nel PRG, adottato e approvato dalla Giunta Regionale non comprese nel I PPA (anziché quello determinato per le aree fabbricabili del PdL). Ai sensi della Deliberazione di G.C. n.428 del 12.12.2023, adottata ai sensi dell'art.1, co.746 della L. 160/2019 e dell'art.5, co.5 del D. Lgs. n.504/1992, pertanto, il valore applicabile al terreno di cui trattasi è pari a 74,13 €/mq e il prezzo a base d'asta può essere determinato come di seguito:

Tipologia	Valore anno 2024	Superficie	Prezzo a base d'asta
Aree standard Lottizzazione Spirito Santo Fg.16 p.lla 1188	74,13 €/mq	524	38.844,12 €

AREE STANDARD LOTTIZZAZIONE SPIRITO SANTO
SCHEMA IMMOBILE

DATI CATASTALI: Fg. 16 P.lla 1190 (dal frazionamento della originaria p.lla 598)

UBICAZIONE: Corso Italia

TIPIZZAZIONE URBANISTICA: C1b PdL Spirito Santo

SUPERFICIE: 734 mq

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE: Aree standard Lottizzazione Spirito Santo da adibire a parcheggio privato e verde di rispetto (destinazione non variata rispetto a quella del PdL).

CALCOLO VALORE DI VENDITA MEDIANTE APPLICAZIONE DEI VALORI APPROVATI
CON DELIBERAZIONE DI G.C. N.428 DEL 12.12.2023:

L'area di cui trattasi è una porzione dell'originaria p.lla 538, frazionata in data 22/05/2023 dalla porzione di strada pubblica. Trattasi di aree standard del PdL Spirito Santo, destinate a parcheggi. Oggi l'area ricade nella fascia di rispetto dei boschi (ai sensi degli art.59 punto 4) e 63 delle NTA del PPTR) e, pertanto, la realizzazione del parcheggio potrebbe rendere necessaria una procedura in deroga dal punto di vista paesaggistico.

Per tale ragione l'Ufficio ha calcolato il valore di vendita dell'area applicando quello determinato per le aree di espansione nel PRG, adottato e approvato dalla Giunta Regionale non comprese nel I PPA (anziché quello determinato per le aree fabbricabili del PdL). Ai sensi della Deliberazione di G.C. n.428 del 12.12.2023, adottata ai sensi dell'art.1, co.746 della L. 160/2019 e dell'art.5, co.5 del D. Lgs. n.504/1992, pertanto, il valore applicabile al terreno di cui trattasi è pari a 74,13 €/mq e il prezzo a base d'asta può essere determinato come di seguito:

Tipologia	Valore anno 2024	Superficie	Prezzo a base d'asta
Aree standard Lottizzazione Spirito Santo Fg.16 p.lla 1190	74,13 €/mq	734	54.411,42 €

AREA RELITTA CONTRADA CROCEFISSO
SCHEDA IMMOBILE

DATI CATASTALI: Fg. 6 da frazionare

UBICAZIONE: Contrada Crocefisso

TIPIZZAZIONE URBANISTICA: Aree residenziali di espansione non comprese nel I PPA

SUPERFICIE: 243 mq

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE: Area relitta.

CALCOLO VALORE DI VENDITA MEDIANTE APPLICAZIONE DEI VALORI APPROVATI
CON DELIBERAZIONE DI G.C. N.428 DEL 12.12.2023:

Con la Deliberazione innanzi indicata la Giunta Comunale, ai sensi dell'art.1, co.746 della L. 160/2019 e dell'art.5, co.5 del D. Lgs. n.504/1992, ha approvato i valori delle aree fabbricabili per l'anno 2024.

Per le Aree di espansione nel PRG, adottato e approvato dalla Giunta Regionale non comprese nel I PPA il valore individuato è pari a 74,13 €/mq, pertanto il prezzo a base d'asta può essere determinato come di seguito:

Tipologia	Valore anno 2024	Superficie	Prezzo a base d'asta
Area di espansione non compresa nel I PPA	74,13 €/mq	243	18.013,59 €

Il relitto stradale di cui trattasi necessita di essere frazionato dalla restante pubblica via. Tutti i costi sono a carico dell'acquirente in aggiunta a quelli necessari al rogito notarile e alla registrazione.

PORZIONE DI TERRENO IN VIA TOMMASEO
SCHEDA IMMOBILE

DATI CATASTALI: Fg. 20 p.lla 86

UBICAZIONE: Via Tommaseo

TIPIZZAZIONE URBANISTICA: Aree residenziali di espansione non comprese nel I PPA

SUPERFICIE: 168 mq

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE: Porzione di terreno.

CALCOLO VALORE DI VENDITA MEDIANTE APPLICAZIONE DEI VALORI APPROVATI
CON DELIBERAZIONE DI G.C. N.428 DEL 12.12.2023:

Con la Deliberazione innanzi indicata la Giunta Comunale, ai sensi dell'art.1, co.746 della L. 160/2019 e dell'art.5, co.5 del D. Lgs. n.504/1992, ha approvato i valori delle aree fabbricabili per l'anno 2024.

Per le Aree di espansione nel PRG, adottato e approvato dalla Giunta Regionale non comprese nel I PPA il valore individuato è pari a 74,13 €/mq, pertanto il prezzo a base d'asta può essere determinato come di seguito:

Tipologia	Valore anno 2024	Superficie	Prezzo a base d'asta
Area di espansione non compresa nel I PPA	74,13 €/mq	168	12.453,84 €

STRADA VICINALE MASSERIA L'ARIO'
SCHEDA IMMOBILE

DATI CATASTALI: Fg. 38 P.lle 341 e 352 (porzioni)

UBICAZIONE: Strada Vicinale Masseria L'Ario'

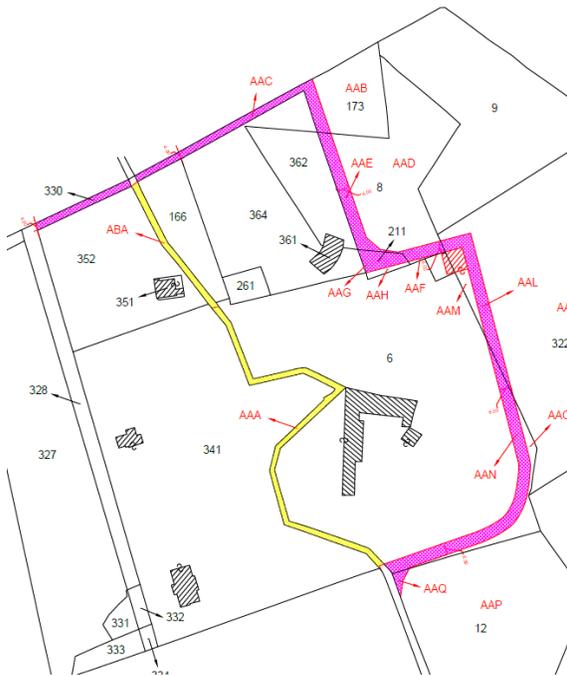
TIPIZZAZIONE URBANISTICA: Relitto stradale.

SUPERFICIE: 909 mq

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE: Relitto stradale.

BASE D'ASTA: bene inserito ai fini della sdemanializzazione.

Con nota prot. n.0075952 del 13.11.2024, la So.Tour. s.r.l. ha proposto di cedere in favore del Comune di Gallipoli la Strada Vicinale Masseria L'Ario', per un'estensione di mq 2.879 e oggetto di lavori di sistemazione effettuati a carico della medesima istante, quale corrispettivo della sdemanializzazione del vecchio tratto di strada della stessa Via Vicinale Masseria L'Ario' di mq 909, come meglio rappresentato dall'immagine seguente:



Con nota prot. n.0082316 del 2.12.2024, lo scrivente Ufficio ha richiesto all'Ufficio Tecnico Comunale di voler verificare la congruità del concambio proposto, nonché il valore dello stesso. In attesa dell'esatta quantificazione e prima ancora di avviare le necessarie procedure, pertanto, si inseriscono i tratti di relitto stradale richiesti in permuta ai fini della loro sdemanializzazione. Si precisa che le porzioni dovranno essere oggetto di frazionamento e che tutte le spese, comprese quelle notarili, saranno a carico dell'istante.

EX VILLAGGIO DEL FANCIULLO
SCHEDA IMMOBILE

DATI CATASTALI: Fg. 15 P.IIa 75
UBICAZIONE: Lungomare Galileo Galilei
TIPIZZAZIONE URBANISTICA: B.10
SUPERFICIE: 5.268 mq
DESTINAZIONE D'USO ATTUALE: Uso vario.
BASE D'ASTA: 2.700.000,00 €

Con Determinazione n.4013 del 30.12.2022 è stata avviata procedura di manifestazione d'interesse all'acquisto.

Con Determinazione n.291 del 1.02.2023 sono stati ammessi alla fase successiva della procedura n.8 partecipanti.

L'area è inclusa, ai sensi del PPTR, **nei territori costieri**. È stata però inserita nella delibera di C.C. 53 del 29.11.2022, con la quale si è approvata la proposta di delimitazione delle aree di cui all'art. 142 comma 2 del D. Lgs. 42/2004 e che, alla fine del procedimento, porterà all'esclusione dell'area dalle tutele paesaggistiche. Nel Sistema Informativo Regionale l'isolato risulta inoltre gravato da uso civico non validato. Per verificare la correttezza di tale informazione non validata l'Ufficio ha proceduto con nota prot. 13624 del 11.03.2020 a richiedere la relativa attestazione al Servizio Usi Civici della Regione Puglia. Il certificato richiesto è stato acquisito al nostro protocollo al numero 0019258 del 24.04.2020 e attesta che **l'area non risulta gravata da Uso civico**.

Con Decreto 1527 del 10.10.2024 il Dipartimento per la tutela Culturale – DiT Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio Servizio III ha dichiarato l'interesse culturale dell'immobile di proprietà comunale denominato Ex Villaggio del Fanciullo.

La vendita, pertanto, è subordinata al previo esperimento della procedura di cui all'art.56 del D. Lgs. 42/2004 ai fini dell'acquisizione dell'autorizzazione all'alienazione da parte degli organi preposti.



ALL. B

**IMMOBILI DA VALORIZZARE MEDIANTE CONCESSIONE A
TERZI**

CHIOSCO VIA GENOVA
SCHEMA IMMOBILE

DATI CATASTALI: Fg.10 p.lla 1017

UBICAZIONE: Via Genova

SUPERFICIE: 45 mq circa

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE: l'immobile è attualmente dismesso e necessita di ristrutturazione

BASE D'ASTA: 13.878,00 € (annuo)

CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE MEDIANTE APPLICAZIONE DEI VALORI OMI:

I Trimestre 2024

Provincia: LECCE

Comune: GALLIPOLI

Fascia/zona: Centrale/CORSO ROMA E VIE ADIACENTI; CITTÀ CONSOLIDATA

Codice di zona: B9

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Valori locazione (€/mq x mese)	
	Min	Max
Magazzini	3,9	5,1
Negozi	14,4	25,7

Tipologia	Valore OMI applicato	Superficie	Importo mensile	Prezzo a base d'asta
Negozi	25,7 €/mq	45 mq	1.156,50 €	13.878,00 €

In fase di predisposizione del bando di gara potrà essere valutata una riduzione del canone della prima annualità in misura proporzionata alle opere di ristrutturazione da realizzare.

CHIOSCO VIA DELFINO
SCHEDA IMMOBILE

DATI CATASTALI: in fase di accatastamento, giusta determina n.3660 del 10/11/2023 di conferimento dell'incarico

UBICAZIONE: Via Delfino – zona Conchiglie

SUPERFICIE: 36 mq circa

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE: l'immobile è attualmente dismesso e necessita di ristrutturazione

BASE D'ASTA: 3.758,40 € (annuo)

CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE MEDIANTE APPLICAZIONE DEI VALORI OMI:

I Trimestre 2024

Provincia: LECCE

Comune: GALLIPOLI

Fascia/zona: Periferica/LITORALE NORD, EX DISTILLERIA, RIVABELLA, LIDO CONCHIGLIE

Codice di zona: D9

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Valori locazione (€/mq x mese)	
	Min	Max
Magazzini	2,2	3,2
Negozi	5,1	8,7

Tipologia	Valore OMI applicato	Superficie	Importo mensile	Prezzo a base d'asta
Negozi	8,6 €/mq	36 mq	313,20 €	3.758,40 €

In fase di predisposizione del bando di gara potrà essere valutata una riduzione del canone della prima annualità in misura proporzionata alle opere di ristrutturazione da realizzare.

CHIOSCO VIALE BARI
SCHEDA IMMOBILE

DATI CATASTALI: da accatastare

UBICAZIONE: Viale Bari

SUPERFICIE: 45 mq circa

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE: l'immobile è attualmente dismesso e necessita di ristrutturazione

BASE D'ASTA: 13.662,00 € (annuo)

CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE MEDIANTE APPLICAZIONE DEI VALORI OMI:

I Trimestre 2024

Provincia: LECCE

Comune: GALLIPOLI

Fascia/zona: Centrale/CORSO ROMA E VIE ADIACENTI; CITTÀ CONSOLIDATA

Codice di zona: B9

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Valori locazione (€/mq x mese)	
	Min	Max
Magazzini	3,9	5,1
Negozi	14,4	25,7

Tipologia	Valore OMI applicato	Superficie	Importo mensile	Prezzo a base d'asta
Negozi	25,3 €/mq	45 mq	1.156,50 €	13.878,00 €

In fase di predisposizione del bando di gara potrà essere valutata una riduzione del canone della prima annualità in misura proporzionata alle opere di ristrutturazione da realizzare.

L'Amministrazione ha manifestato, altresì, la possibilità di convertire il chiosco di cui trattasi in opera di pubblica utilità. Pertanto l'eventuale procedura a evidenza pubblica per la concessione a un privato potrà essere avviata solo ove detta possibilità non si realizzi concretamente.



**COMPLESSO DENOMINATO EX MERCATO COPERTO DI P.ZZA IMBRIANI
SCHEMA LOTTI DA CONCEDERE**

DATI CATASTALI: Fg. 46 p.lla 1104 sub 15

UBICAZIONE: Piazza Matteo Renato Imbriani

SUPERFICIE: varia

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE: alcuni dei locali commerciali sono attualmente locati a terzi in virtù di procedura di gara espletata nel 2013. Saranno, invece, oggetto di procedura i locali per i quali è intervenuta risoluzione contrattuale (in totale quattro lotti)

CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Per la quantificazione del canone di locazione di quei Lotti per i quali è intervenuta risoluzione contrattuale l'Ufficio ha ritenuto opportuno riportarsi ai canoni già fissati nel 2013 e posti a base di gara, con aggiornamento degli stessi nella misura del 75% dell'indice dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati rilevato dall'ISTAT nell'anno precedente a quello in corso.

Ciò al fine di evitare situazioni di squilibrio rispetto ai contratti ancora in essere all'interno del medesimo complesso immobiliare.

Trattandosi di complesso immobiliare, si precisa che la quantificazione operata in questa sede riguarda esclusivamente l'eventuale canone di locazione, non potendosi ritenere comprese le spese per la gestione e la manutenzione degli spazi comuni, né quelle per le utenze.



LOTTO N.4: trattasi di porzione di circa 20 mq, attualmente occupata dall'ex locatario, nei confronti del quale questa Amministrazione ha avviato ogni procedura necessaria alla declaratoria di risoluzione del contratto per inadempimento e, quindi, allo sgombero. Il locale può essere utilizzato per la vendita di gadget e chincaglieria, ovvero per la vendita di prodotti tipici e/o artigianali.
Il canone da porre a base d'asta può essere così determinato:

canone applicato all'ultimo contratto	942,41 €/mese
aggiornamento ISTAT gen.23-gen.24	949,95 €/mese
canone annuo a base d'asta	11.399,40 €

LOTTO N.5: trattasi di porzione di circa 20 mq, attualmente libera. Il locale può essere utilizzato per la vendita di gadget e chincaglieria, ovvero per la vendita di prodotti tipici e/o artigianali.
Il canone da porre a base d'asta può essere così determinato:

canone applicato all'ultimo contratto	933,30 €/mese
aggiornamento ISTAT gen.23-gen.24	940,77 €/mese
canone annuo a base d'asta	11.289,24 €

LOTTO N.7: trattasi di porzione di circa 18 mq, attualmente libera. Il locale può essere utilizzato per la vendita di gadget e chincaglieria, ovvero per la vendita di prodotti tipici e/o artigianali.
Il canone da porre a base d'asta può essere così determinato:

canone applicato all'ultimo contratto	887,18 €/mese
aggiornamento ISTAT gen.23-gen.24	894,28 €/mese
canone annuo a base d'asta	10.731,36 €

LOTTO N.11: trattasi di locale di ampia metratura posto nella parte terminale della Galleria dei due Mari, con affaccio diretto su una banchina alle spalle del Castello Demaniale di Gallipoli. Il locale è destinato alla somministrazione di alimenti e bevande e, quindi, a ristorazione. Necessita di adeguamenti impiantistici e igienico – sanitari. In fase di procedura per la concessione potrà essere valutata una riduzione del canone per la prima annualità in misura proporzionale alle opere di adeguamento e/o ammodernamento realizzate.
Il canone da porre a base d'asta può essere determinato come segue:

canone applicato all'ultimo contratto	8.957,85 €/mese
aggiornamento ISTAT gen.23-gen.24	9.029,51 €/mese
canone annuo a base d'asta	108.354,12 €



CENTRO SOCIALE POLIVALENTE PER ANZIANI DI VIA FIRENZE
SCHEDA IMMOBILE

DATI CATASTALI: Fg. 10 p.lla 1246 sub 1

UBICAZIONE: Via Firenze

SUPERFICIE: 240 mq

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE: centro sociale polivalente per anziani.

L'immobile di cui trattasi è stato ultimato in data 27.11.2023 con la finalità di creare un centro polivalente per anziani.

Attualmente sono in corso di redazione gli atti di gara finalizzati all'assegnazione dell'immobile in concessione per la realizzazione di una struttura ai sensi dell'art.106 della L.R. n.4/2007.

Il centro sociale polivalente è una struttura aperta alla partecipazione anche non continuativa di anziani autosufficienti, alle attività ludico-ricreative e di socializzazione e animazione, in cui sono garantite le prestazioni minime connesse alla organizzazione delle suddette attività, ai presidi di garanzia per la salute e l'incolumità degli utenti durante lo svolgimento delle attività del centro.

Il valore dell'entrata patrimoniale in favore dell'Ente potrà essere determinato solo all'esito della procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in concessione.

I calcoli per determinare la base d'asta saranno effettuati considerando la potenzialità di incassi in virtù del tariffario regionale.



EX DORMITORIO
SCHEDE IMMOBILE

DATI CATASTALI: CT Fg. 46, P.lla 1664 - CF Fg. 46, P.lla 1664, Sub. 2

UBICAZIONE: Via XX Settembre

SUPERFICIE: Superficie catastale CT: 251 mq - Superficie catastale CF: 24,5 vani

VALORE DI MERCATO: € 314.000,00 (data della stima Regione Puglia 14.06.2021)

VALORE DEL CANONE DI CONCESSIONE: € 13.400,00 (come da stima Regione Puglia)

STATO OCCUPAZIONALE: Libero

DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato è costituito da un corpo principale a due livelli fuori terra, un tempo adibito a dormitorio per i dipendenti della FSE, e da tre locali a piano terra, in adiacenza al suddetto corpo e realizzati presumibilmente in epoca successiva. L'ingresso principale è rivolto verso la linea ferroviaria e definisce l'asse di simmetria del fabbricato stesso. Dall'ingresso si dipartono simmetricamente i corridoi laterali che danno accesso alle diverse camere e servizi igienici comuni.

DESCRIZIONI PARTICOLARI

Dall'esame della documentazione fornita si dichiara la conformità urbanistica-edilizia della costruzione. Sulla particella in oggetto, con atto di Costituzione vincoli Legali del 23/03/2018, Rep. n. 86, il Segretario Regionale del MiBACT ha dichiarato l'interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D. Lgs n. 42/04. L'unità immobiliare si presenta in condizioni manutentive scadenti, dovute alla vetustà del fabbricato e allo stato di abbandono in cui versa con dotazioni impiantistiche non adatte all'uso attuale.

Sulla parte sommitale della facciata dell'immobile lato mare si riscontrano alcune lesioni già poste sotto osservazione attraverso l'uso di vetrini.



Il bene di cui trattasi è attualmente di proprietà della Regione Puglia – ramo Demanio ferroviario. Con nota prot. 12638 del 21/02/2022 il Comune di Gallipoli, ha trasmesso una proposta di progetto di valorizzazione dell'ex Dormitorio che lo interpreta quale nodo essenziale (all'interno dell'area della stazione di Gallipoli) e ne suggerisce il recupero di funzioni legate al programma integrato di valorizzazione di uno dei sistemi ambientali e culturali della Regione Puglia denominato "Sac Salento di Mare e di Pietre", composto da 14 comuni con al centro proprio il Comune di Gallipoli. Il tutto si fonda

sull'idea che i servizi culturali di qualità creati in primo luogo per i paesi del SAC, aumentino l'attrattività complessiva del Territorio, formando centri vivi di aggregazione e connettendo, attraverso la mobilità lenta, la terra al mare.

Con DGR n.404/2022, acquisita al protocollo comunale con n.33794 del 17.05.2023, la Giunta Regionale ha autorizzato la cessione a titolo gratuito, in favore del Comune di Gallipoli che ne aveva fatto richiesta per esigenze di pubblica utilità, ai sensi del comma 3 bis dell'art. 24 della L.R. 27/1995, del bene denominato ex Dormitorio di Gallipoli.

Concluso l'iter di acquisizione si avvieranno le procedure idonee all'attivazione del progetto per cui il bene è stato ceduto a titolo non oneroso a questa Amministrazione.

EX INAM
SCHEMA IMMOBILE

DATI CATASTALI: Fg. 46, P.lla 1506
UBICAZIONE: Via Emanuele Perrone
STATO OCCUPAZIONALE: Libero

L'immobile di cui trattasi è di proprietà dell'Azienda Sanitaria Locale di Lecce.

Con nota prot. n.0066958 del 6/12/2018, a firma del Sindaco, il Comune di Gallipoli ha richiesto l'assegnazione in comodato d'uso della struttura ai sensi della L.R. n.22 del 11.06.2018 e, cioè, per la riassegnazione dello stesso a organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale ed Enti del terzo settore operanti nel settore sociosanitario, socioeducativo e/o socioassistenziale. Con determinazione dirigenziale n.1850 del 12.04.2022 il Direttore della struttura "Area gestione del patrimonio" dell'ASL Lecce ha preso atto del contratto di comodato d'uso gratuito ventennale sottoscritto tra il Direttore Generale



dell'ASL Lecce e il Sindaco del Comune di Gallipoli. Allo stato l'immobile non è ancora stato materialmente consegnato all'Amministrazione.

Attualmente l'immobile versa in condizioni manutentive scadenti, visto anche lo stato di abbandono dello stesso.

Per tale ragione in data 14.02.2024 l'immobile è stato candidato a finanziamento.

La procedura è attualmente in corso e in fase di progettazione esecutiva.

Successivamente si provvederà ad avviare le procedure per la concessione a organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale ed Enti del terzo settore operanti nel settore sociosanitario, socioeducativo e/o socioassistenziale al fine di realizzare una struttura socio assistenziale, non sanitaria, ai sensi del Regolamento Regionale n.4/2007.

ALL. C

ATTUALIZZAZIONE FITTI ATTIVI

FITTI REALI DI FABBRICATI CAP.586		
IMMOBILE	2024	2025
IMMOBILE COMMERCIALE VIA A. DE PACE 1	€ 4.501,59	€ 4.537,60
CHIOSCO INCROCIO C.SO ITALIA/VIA FIRENZE 1	€ 5.289,89	€ 5.332,21
CHIOSCO P.ZZA G. CARDUCCI	€ 12.021,21	€ 12.105,36
CHIOSCO INCROCIO C.SO ITALIA/VIA FIRENZE 2	€ 6.069,28	€ 6.117,83
IMMOBILE COMMERCIALE VIA A. DE PACE 2	€ 2.377,37	€ 2.396,39
CHIOSCO LUNGOMARE G.GALILEI 1	€ 7.745,24	€ 7.807,20
CHIOSCO LUNGOMARE G.GALILEI 2	€ 7.280,64	€ 7.338,89
FORTINO SAN BENEDETTO	€ 1.369,66	€ 1.377,88
LOCALE ARTIGIANALE EX MACELLO (porzione)	€ 4.528,19	€ 4.578,00
Uso abitativo Via G.G. Lazzari n.23	€ 939,96	€ 947,48
Uso abitativo Via G.G. Lazzari n.21	€ 601,13	€ 605,34
Uso abitativo Via Garibaldi	€ 521,80	€ 525,97
Uso abitativo Via Ferrai	€ -	€ 957,72
EX MACELLO (porzione)	€ 1.436,98	€ 1.448,48
Area esterna Mercato Ittico all'ingorosso	€ 5.000,00	€ 5.000,00
CONDOMINIO VIA SCALELLE n.66 INT.1	€ 1.303,54	€ 1.311,36
CONDOMINIO VIA SCALELLE n.66 INT.3	€ 1.471,56	€ 1.483,33
CONDOMINIO VIA SCALELLE n.66 INT.4	€ 1.645,95	€ 1.655,83
CONDOMINIO VIA SCALELLE n.66 INT.5	€ 1.650,86	€ 1.667,37
CONDOMINIO VIA SCALELLE n.66 INT.6	€ 1.645,87	€ 1.655,75
CONDOMINIO VIA SCALELLE n.66 INT.7	€ 1.515,77	€ 1.524,86
CONDOMINIO VIA SCALELLE n.66 INT.8	€ 975,79	€ 983,60
TOTALE ENTRATA CAP.586	€ 69.892,28	€ 71.358,45
Entrata in aumento anno 2025		€ 1.466,17

AFFITTO MERCATO P.ZZA IMBRIANI CAP.587		
IMMOBILE	2024	2025
LOTTO 1 Mercato Coperto	€ 18.440,06	€ 18.624,46
LOTTO 2 Mercato Coperto	€ 18.148,61	€ 18.257,50
LOTTO 3 Mercato Coperto	€ 12.007,38	€ 12.103,44
LOTTO 4 Mercato Coperto	€ 11.595,29	€ 11.688,05
LOTTO 6 Mercato Coperto	€ 11.714,61	€ 11.808,33
LOTTO 8 Mercato Coperto	€ 17.014,33	€ 17.116,42
LOTTO 9 Mercato Coperto	€ 13.118,41	€ 13.223,36
LOTTO 10 Mercato Coperto	€ 22.040,06	€ 22.216,38
TOTALE ENTRATA CAP.587	€ 124.078,75	€ 125.037,94
Entrata in aumento anno 2025		€ 959,19

FITTI SPECIALI CAP.596		
IMMOBILE	2024	2025
IMMOBILE COMMERCIALE VIA ZACA'	€ 128.949,74	€ 129.852,39
TOTALE ENTRATA CAP.596	€ 128.949,74	€ 129.852,39
Entrata in aumento anno 2025		€ 902,65

ALL. D

**IMMOBILI DA VALORIZZARE MEDIANTE
RISTRUTTURAZIONE E RISANAMENTO**

Profilazione su portale EnTer

Come anticipato in premessa, rispetto agli immobili di seguito elencati non sono state individuate possibili fonti di finanziamento.

Al fine di procedere secondo l'indirizzo fornito, pertanto, per l'anno 2025 si procederà alla profilazione del Comune su Portale EnTer.

Si tratta di una piattaforma informatica che l'Agenzia del Demanio mette a disposizione delle PA per raccogliere e mettere in rete i dati sugli immobili pubblici, per inserirli in progetti di recupero e valorizzazione., ma gli Uffici coinvolti continuano a lavorare secondo l'indirizzo fornito.

All'interno del portale, pertanto, saranno inseriti i dati relativi ai seguenti beni immobili:

EX CASERMA DEI CARABINIERI



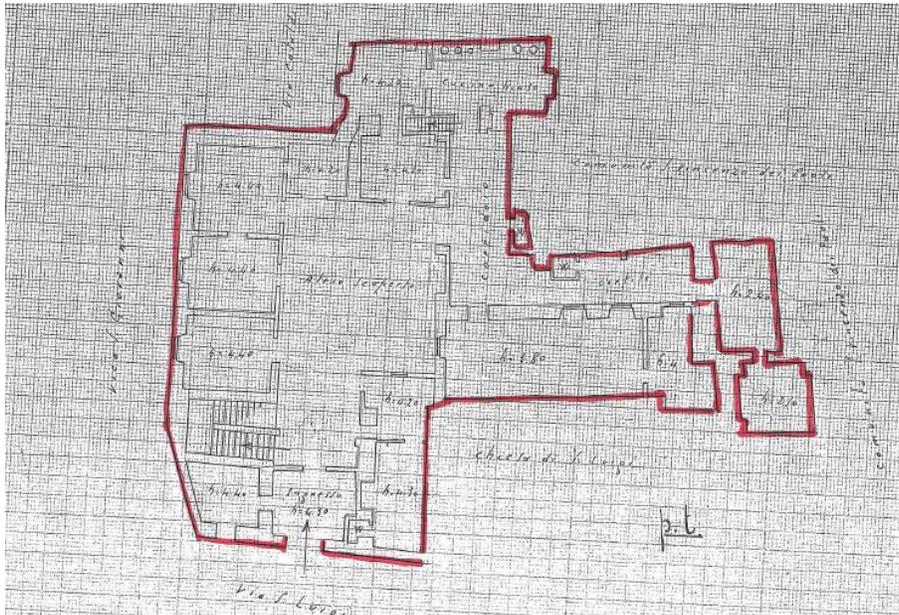
EX MATTATOIO COMUNALE



EX CONVENTO PADRI PAIOLOTTI



EX CONSERVATORIO SAN LUIGI



EX CASA DI RIPOSO CAPPUCINI



ALL. E

INSERIMENTO AI FINI DELLA TRASCRIZIONE

FOGLIO 15 NCEU

Particella 48

Qualità Classe: Pascolo
Superficie: 11 are 60 ca

Intestati:

Agenzia Regionale per la casa e l'abitare Sud Salento (Arca Sud Salento)

Proprietà 1/1

Particella 67 (da frazionare)

Qualità Classe: Ente Urbano
Superficie 02 are 62 ca
Area di enti urbani e promiscui dal 3.07.2002

Entrambe le particelle sono costituite da tratti di strada ancora non trascritte in favore del Comune, per le quali l'attestazione di proprietà è stata espressamente richiesta da Acquedotto Pugliese S.p.A. ai fini della realizzazione degli interventi di estensione reti finalizzati all'adeguamento alla normativa Comunitaria. In particolare, sulla Particella 48 insistono le vie Parini, Valletta, leopardi e Foscolo; sulla Particella 67, invece, la via Archita.

ALL. F

**VALORI DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE
IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ**

AREE IN PROPRIETÀ		
N.	DENOMINAZIONE COOPERATIVA	P.E. n.
1	Coop. a r.l. Abita.re	6002 - 6002A - 6002B
2	Coop. a r.l. Antares	5614
3	Coop. a r.l. Belvedere	742
4	Coop. a r.l. Edilizia Gallipoli Due	5615
5	Coop. a r.l. Esmeralda	2370
6	Coop. a r.l. Gallipoli 85	6884
7	Coop. a r.l. Il Gabbiano	2815
8	Coop. a r.l. La vela	2880
9	Coop. a r.l. Lo Scoglio	5645
10	Coop. a r.l. Maestrale	5928
11	Coop. a r.l. Massarenti	5647
12	Coop. a r.l. Nuova EdilCoop	6019
13	Coop. a r.l. Panoramica	5654
14	Coop. a r.l. Pineta Due	5549
15	Coop. a r.l. Sacra Familia	334
16	Coop. a r.l. Sacro Cuore di Gesù	254
17	Coop. a r.l. Salento	6838
18	Coop. a r.l. Salvo d'Acquisto	2513
19	Coop. a r.l. San Lazzaro	4634 (segue pratica 962)
20	Coop. a r.l. San Luciano	3998
21	Coop. a r.l. San Marco	3111
22	Coop. a r.l. San Michele Arcangelo	5528
23	Coop. a r.l. Santa Barbara	2850
24	Coop. a r.l. Santa Rita	2958
25	Coop. a r.l. Sant'Andrea	5514
26	Coop. a r.l. Serena	2134
27	Coop. a r.l. Speranza	1372
28	Coop. a r.l. Stella Azzurra	2827
29	Coop. a r.l. Tre Torri	341
30	Coop. a r.l. Turati	5966
31	Coop. a r.l. Urbanistica Nuova	2555
32	Coop. a r.l. Virgo Fidelis	3713

DIRITTO DI SUPERFICIE NON TRASFORMATO			
N.	DENOMINAZIONE COOPERATIVA	P.E. n.	VALORE €/millesimo
1	Coop. a r.l. Adriatica	5719	217,51 €
2	Coop. a r.l. Alba	5605	392,40 €
3	Coop. a r.l. Andromeda	5729	76,94 €
4	Coop. a r.l. Azzurra 83	5753	82,35 €
5	Coop. a r.l. Columbia	5690	41,34 €
6	Coop. a r.l. Edil Coop Salentina I 24 alloggi	2241	146,06 €
7	Coop. a r.l. Edil Coop Salentina II 16 villette	2595	263,40 €
8	Coop. a r.l. Edil Coppola	2734	353,30 €
9	Coop. a r.l. Gallipoli 85	6034	83,82 €
10	Coop. a r.l. Jonica	3762	253,57 €
11	Coop. a r.l. Jonica Gallipolina	2833	219,57 €
12	Coop. a r.l. La Palma	5749	101,61 €
13	Coop. a r.l. Libeccio	5674	73,15 €
14	Coop. a r.l. Nuova Dimensione	5709	213,96 €
15	Coop. a r.l. San Gerardo Maiella	6660	245,78 €
16	Coop. a r.l. San Matteo	3088/A	156,48 €
17	Coop. a r.l. Sant'Andrea	2698	191,21 €
18	Coop. a r.l. Todaro I e II	2814 - 3089 - 3722	214,71 €

COOPERATIVA IONICA a r.l.									
Delibera di G.C.	Convenzione	Concessione edilizia	Superficie in mq	Valore al mq	Oneri di concessione	Anno versamento	Attualizzazione oneri di concessione	Valore complessivo di trasformazione	Valore al millesimo
1028/1981	1033 Rep. 1981	3762/1983	2699	168,45 €	£ 9.556.180	1982	19.220,02 €	253.567,91 €	253,57 €

COOPERATIVA EDILCOOP SALENTINA a r.l. (3 blocchi)									
Delibera di G.C.	Convenzione	Concessione edilizia	Superficie in mq	Valore al mq	Oneri di concessione	Anno versamento	Attualizzazione oneri di concessione	Valore complessivo di trasformazione	Valore al millesimo
1149/A/1975	826 Rep. 1978	2241/1976	4676	168,45 €	£ 8.842.410	1978	34.436,24 €	438.167,08 €	146,06 €

COOPERATIVA EDILCOOP SALENTINA a r.l.									
Delibera di G.C.	Convenzione	Concessione edilizia	Superficie in mq	Valore al mq	Oneri di concessione	Anno versamento	Attualizzazione oneri di concessione	Valore complessivo di trasformazione	Valore al millesimo
199/1984	1158 Rep. 1984	2959/1983	3231	168,45 €	£ 39.928.151	1984	63.156,45 €	263.400,72 €	263,40 €

COOPERATIVA ALBA a r.l.									
Delibera di G.C.	Convenzione	Concessione edilizia	Superficie in mq	Valore al mq	Oneri di concessione	Anno versamento	Attualizzazione oneri di concessione	Valore complessivo di trasformazione	Valore al millesimo
323/1991	620 Rep. 1995	5605/1995	5.013,33	168,45 €	£ 427.196.160 mc	1998	114.294,80 €	392.402,46 €	392,40 €

COOPERATIVA LA PALMA a r.l.									
Delibera di G.C.	Convenzione	Concessione edilizia	Superficie in mq	Valore al mq	Oneri di concessione	Anno versamento	Attualizzazione oneri di concessione	Valore complessivo di trasformazione	Valore al millesimo
323/1991	2243 Rep. 1995	5749/1996	2233	168,45 €	£ 165.369.400	2001	124.083,04 €	101.606,27 €	101,61 €

COOPERATIVA TODARO a r.l.									
Delibera di G.C.	Convenzione	Concessione edilizia	Superficie in mq	Valore al mq	Oneri di concessione	Anno versamento	Attualizzazione oneri di concessione	Valore complessivo di trasformazione	Valore al millesimo
55/1979-235/1981	970 Rep. 1981 e 1019-1043 Rep. 1982	2814/1979 - 3089/1981 3722/1982	2600	168,45 €	£ 20.544.638	1981	48.074,06 €	214.707,94 €	214,71 €

COOPERATIVA AZZURRA 83 a r.l.									
Delibera di G.C.	Convenzione	Concessione edilizia	Superficie in mq	Valore al mq	Oneri di concessione	Anno versamento	Attualizzazione oneri di concessione	Valore complessivo di trasformazione	Valore al millesimo
323/1991	2498/1996	5753/2001	1328	168,45 €	£ 72.550.800	2003	51.869,00 €	82.351,96 €	82,35 €

COOPERATIVA LIBECCIO a r.l.									
Delibera di G.C.	Convenzione	Concessione edilizia	Superficie in mq	Valore al mq	Oneri di concessione	Anno versamento	Attualizzazione oneri di concessione	Valore complessivo di trasformazione	Valore al millesimo
332/1994	49816/1995	5674/1996	2076	168,45 €	£ 163.607.040	1996	136.667,03 €	73.154,29 €	73,15 €

COOPERATIVA EDIL COPPOLA a r.l.									
Delibera di G.C.	Convenzione	Concessione edilizia	Superficie in mq	Valore al mq	Oneri di concessione	Anno versamento	Attualizzazione oneri di concessione	Valore complessivo di trasformazione	Valore al millesimo
627/1978	851/1979	2734/1979	3750	168,45 €	£ 14.625.825	1983	25.708,55 €	353.303,95 €	353,30 €

COOPERATIVA ADRIATICA a r.l.									
Delibera di G.C.	Convenzione	Concessione edilizia	Superficie in mq	Valore al mq	Oneri di concessione	Anno versamento	Attualizzazione oneri di concessione	Valore complessivo di trasformazione	Valore al millesimo
323/1991-332/1994	31267/1997	5719/1998	2819	168,45 €	£ 87.060.960	2000	67.405,47 €	217.510,86 €	217,51 €

COOPERATIVA S. ANDREA a r.l.									
Delibera di G.C.	Convenzione	Concessione edilizia	Superficie in mq	Valore al mq	Oneri di concessione	Anno versamento	Attualizzazione oneri di concessione	Valore complessivo di trasformazione	Valore al millesimo
142/1977	1180/1984	2698/1984	2000	168,45 €	£ 7.470.579	1985	10.934,81 €	191.205,19 €	191,21 €

COOPERATIVA JONICA GALLIPOLINA a r.l.									
Delibera di G.C.	Convenzione	Concessione edilizia	Superficie in mq	Valore al mq	Oneri di concessione	Anno versamento	Attualizzazione oneri di concessione	Valore complessivo di trasformazione	Valore al millesimo
144/1977	757/1980	2833/1981	2300	168,45 €	£ 9.777.103	1987	12.892,71 €	219.568,29 €	219,57 €

COOPERATIVA GALLIPOLI85 a r.l.									
Delibera di G.C.	Convenzione	Concessione edilizia	Superficie in mq	Valore al mq	Oneri di concessione	Anno versamento	Attualizzazione oneri di concessione	Valore complessivo di trasformazione	Valore al millesimo
323/1995	3260/1996	6034/1996	2584	168,45 €	£ 235.185.120	2001	177.342,07 €	83.822,81 €	83,82 €

COOPERATIVA ANDROMEDA a r.l.									
Delibera di G.C.	Convenzione	Concessione edilizia	Superficie in mq	Valore al mq	Oneri di concessione	Anno versamento	Attualizzazione oneri di concessione	Valore complessivo di trasformazione	Valore al millesimo
323/1991-332/1994	3415/1996	5729/1996	1462	168,45 €	£ 102.254.400	2005	70.828,53 €	76.935,81 €	76,94 €

COOPERATIVA COLUMBIA a r.l.									
Delibera di G.C.	Convenzione	Concessione edilizia	Superficie in mq	Valore al mq	Oneri di concessione	Anno versamento	Attualizzazione oneri di concessione	Valore complessivo di trasformazione	Valore al millesimo
323/1991-332/1994	30494/1997	5690/1997	1349	168,45 €	£ 122.705.280	2000	95.002,48 €	41.340,95 €	41,34 €

COOPERATIVA NUOVA DIMENSIONE a r.l.									
Delibera di G.C.	Convenzione	Concessione edilizia	Superficie in mq	Valore al mq	Oneri di concessione	Anno versamento	Attualizzazione oneri di concessione	Valore complessivo di trasformazione	Valore al millesimo
323/1991-332/1994	950/1995	5709/1996	3601	168,45 €	£ 198.910.110	2001	149.988,78 €	213.964,29 €	213,96 €

COOPERATIVA SAN GERARDO MAIELLA a r.l.									
Delibera di G.C.	Convenzione	Concessione edilizia	Superficie in mq	Valore al mq	Oneri di concessione	Anno versamento	Attualizzazione oneri di concessione	Valore complessivo di trasformazione	Valore al millesimo
323/1991-332/1994	35675/1999	6660/1999	4430	168,45 €	£ 291.571.200	2005	201.962,56 €	245.777,54 €	245,78 €

COOPERATIVA SAN MATTEO a r.l.									
Delibera di G.C.	Convenzione	Concessione edilizia	Superficie in mq	Valore al mq	Oneri di concessione	Anno versamento	Attualizzazione oneri di concessione	Valore complessivo di trasformazione	Valore al millesimo
236/1981	971/1981	3088/A/1984	1690	168,45 €	£ 6.093.043	1981	14.328,19 €	156.480,11 €	156,48 €



Direzione Provinciale di Lecce
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/12/2024

Data: 02/12/2024 Ora: 13.50.58

Fine

Visura n.: T223927

Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito			
1	15	48		-	PASCOLO U	11 60			Dominicale Euro 0,90 L. 1.740	Agrario Euro 0,36 L. 696	Impianto meccanografico del 14/09/1977
Notifica				Partita		1394					

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 20/05/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AGENZIA REGIONALE PER LA CASA E L'ABITARE SUD SALENTO(ARCA SUD SALENTO)sede in LECCE (LE)	00152490751*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 20/05/2014 Pubblico ufficiale CHIRIACO' Sede CASARANO (LE) - L.R. 22 DEL 20.05.2014 Voltura n. 22844. 1/2022 - Pratica n. LE0175075 in atti dal 05/10/2022			

Situazione degli intestati dal 04/02/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARIsede in LECCE (LE)	00152490751*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 20/05/2014
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/02/2004 - RETT. RIORD. FOND. - IST. 24510/04 n. 1.1/2004 - Pratica n. LE0027326 in atti dal 06/02/2004			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI LECCE		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 31/12/1995
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 14/09/1977			

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/12/2024

Dati della richiesta	Comune di GALLIPOLI (Codice:D883)
Catasto Terreni	Provincia di LECCE Foglio: 15 Particella: 48

INTESTATO

1	AGENZIA REGIONALE PER LA CASA E L'ABITARE SUD SALENTO(ARCA SUD SALENTO) sede in LECCE (LE)	00152490751*	(1) Proprietà' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 06/02/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	15	48		-	INCOLT STER	11 60		Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/02/2004 Pratica n. LE0027326 in atti dal 06/02/2004 RETT. RIORD. FOND. - IST. 24510/04 (n. 1.1/2004)
Notifica				Partita					
Annotazioni									
di stadio: RIPRISTINATO PER ERRORE ACCORPAMENTO ALLE STRADE PUBBLICHE									

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio: 15 Particella: * ;

Numero di mappa soppresso dal 03/07/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	15	48		-	SOPPRESSO	00 00		Agrario	RIORDINO FONDARIO del 31/12/1995 Pratica n. 200119 in atti dal 03/07/2002 (n. 615.1/1995)
Notifica				Partita					
Annotazioni									
di immobile: UNITO ALLE STRADE DEL FOG. 15									



Direzione Provinciale di Lecce
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/12/2024 Ora: 13.52.01
Visura n.: T224258 Pag: 1

Fine

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/12/2024

Dati della richiesta	Comune di GALLIPOLI (Codice:D883)		
	Provincia di LECCE		
Catasto Terreni	Foglio: 15 Particella: 67		

Area di enti urbani e promiscui dal 03/07/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	15	67		-	ENTE URBANO	02 62			RIORDINO FONDARIO del 31/12/1995 Pratica n. 199644 in atti dal 03/07/2002 (n. 613.1/1995)
Notifica						Partita	1		

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune D883 - Foglio 15 - Particella 67/

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	15	67		-	ENTE URBANO	02 85			Impianto meccanografico del 14/09/1977
Notifica						Partita	1		

Visura telematica esente per fini istituzionali

PAV 2025 - Allegato A: Valorizzazione mediante dismissione

	Superficie	Dati catastali			Ubicazione	Tipizzazione urbanistica	Destinazione d'uso attuale	Prezzo base d'asta
		Fg.	P.lla	Sub				
1	76 mq	46	1112	2	Via G.G. Lazzari n.21	A2.2	Abitazione concessa in locazione a canone concordato, attualmente occupata da erede dell'originaria locataria.	72.200,00 €
2	57 mq	46	1112	1	Via G.G. Lazzari n.23	A2.2	Abitazione concessa in locazione a canone concordato, attualmente occupata dall'originaria locataria.	54.150,00 €
3	5 mq	46	1113	8	Via G.G. Lazzari n.19	A2.2	Vano scala	3.750,00 €
4	233 mq	46	1036	--	Via San Lazzaro (attiguo alla vecchia Chiesa di S. Lazzaro)	B.10	La particella di proprietà comunale è stata utilizzata per edificare un locale garage di mq 74, su concessione del Parroco Don Cesario Aiello (Atto Rep. n.6144 del 1969). Ricadente in territorio costiero.	39.610,00 €
5	67 mq	10	562	1	Via Scalelle n.66	B.10	Alloggio di tipo economico concessi in locazione a canone concordato e attualmente occupati dagli originari locatari.	47.737,50 €
6	103 mq	10	562	2	Via Scalelle n.66	B.10	Alloggio di tipo economico concessi in locazione a canone concordato e attualmente occupati dagli originari locatari.	73.387,50 €
7	76 mq	10	562	3	Via Scalelle n.66	B.10	Alloggio di tipo economico concessi in locazione a canone concordato e attualmente occupati dagli originari locatari.	54.150,00 €
8	94 mq	10	562	4	Via Scalelle n.66	B.10	Alloggio di tipo economico concessi in locazione a canone concordato e attualmente occupati dagli originari locatari.	66.975,00 €
9	74 mq	10	562	5	Via Scalelle n.66	B.10	Alloggio di tipo economico concessi in locazione a canone concordato e attualmente occupati dagli originari locatari.	52.725,00 €
10	94 mq	10	562	6	Via Scalelle n.66	B.10	Alloggio di tipo economico concessi in locazione a canone concordato e attualmente occupati dagli originari locatari.	66.975,00 €
11	73 mq	10	562	7	Via Scalelle n.66	B.10	Alloggio di tipo economico concessi in locazione a canone concordato e attualmente occupati dagli originari locatari.	52.012,50 €
12	94 mq	10	562	8	Via Scalelle n.66	B.10	Alloggio di tipo economico concessi in locazione a canone concordato e attualmente occupati dagli originari locatari.	66.975,00 €
13	524 mq	16	1188	--	Corso Italia	C1b PdL Spirito Santo	Aree standard Lottizzazione Spirito Santo da adibire a parcheggio privato e verde di rispetto (destinazione non variata rispetto a quella del PdL)	38.844,12 €
14	734 mq	16	1190	--	Corso Italia	C1b PdL Spirito Santo	Aree standard Lottizzazione Spirito Santo da adibire a parcheggio privato e verde di rispetto (destinazione non variata rispetto a quella del PdL)	54.411,42 €
15	243 mq	6	--	--	Contrada Crocefisso	Aree residenziali di espansione non comprese nel I PPA	Area relitta. Da frazionare.	18.013,59 €
16	168 mq	20	86	--	Via Tommaseo	Aree residenziali di espansione non comprese nel I PPA	Porzione di terreno	12.453,84 €
17	909 mq	38	341-352	--	Strada Vicinale Masseria L'Ario'	Relitto stradale	Relitto stradale (porzioni da frazionare)	inserito ai fini della sdemanializzazione
18	5.268 mq	15	75	--	Lungomare G. Galilei	B.10	Ex Villaggio del Fanciullo. Uso vario.	2.700.000,00 €

PAV 2025 - Allegato B: Valorizzazione mediante concessione a terzi

	Superficie	Dati catastali			Ubicazione	Destinazione d'uso attuale	Prezzo base d'asta
		Fg.	P.lla	Sub			
1	45 mq	10	1017	--	Via Genova	L'immobile è attualmente dismesso e necessita di ristrutturazioni.	13.878,00 €
2	36 mq	--	--	--	Via Delfino - Zona Conchiglie	L'immobile è attualmente dismesso e necessita di ristrutturazioni. In fase di accatastamento.	3.758,40 €
3	45 mq	--	--	--	Viale Bari	L'immobile è attualmente dismesso e necessita di ristrutturazione. L'Amministrazione ha manifestato la possibilità di convertire il chiosco in opera di pubblica utilità.	13.878,00 €
4	20 mq	46	1104	15	Lotto 4 Ex Mercato Coperto di Piazza Imbriani	Vendita di chincaglieria e gadget, ovvero prodotti tipici e/o artigianali.	11.399,40 €
5	20 mq	46	1104	15	Lotto 5 Ex Mercato Coperto di Piazza Imbriani	Vendita di chincaglieria e gadget, ovvero prodotti tipici e/o artigianali.	11.289,24 €
6	20 mq	46	1104	15	Lotto 7 Ex Mercato Coperto di Piazza Imbriani	Vendita di chincaglieria e gadget, ovvero prodotti tipici e/o artigianali.	10.731,36 €
7	--	46	1104	15	Lotto 11 Ex Mercato Coperto di Piazza Imbriani	Il locale è destinato alla somministrazione di alimenti e bevande e, quindi, a ristorazione. Necessita di adeguamenti impiantistici e igienico – sanitari.	108.354,12 €
8	240 mq	10	1246	1	Via Firenze	Centro sociale polivalente per anziani.	da determinare in sede di procedura di affidamento
9	251 mq	46	1664	2	Piazzale Bovio	Il bene di cui trattasi è attualmente di proprietà della Regione Puglia – ramo Demanio ferroviario. Con nota prot. 12638 del 21/02/2022 il Comune di Gallipoli, ha trasmesso una proposta di progetto di valorizzazione dell'ex Dormitorio che lo interpreta quale nodo essenziale (all'interno dell'area della stazione di Gallipoli) e ne suggerisce il recupero di funzioni legate al programma integrato di valorizzazione di uno dei sistemi ambientali e culturali della Regione Puglia denominato "Sac Salento di Mare e di Pietre", composto da 14 comuni con al centro proprio il Comune di Gallipoli.	13.400,00 €
10	----	46	1506	--	Via Emanuele Perrone	Immobile acquisito in comodato d'uso ai sensi della L.R. n.22 del 11.06.2018 e, cioè, per la riassegnazione dello stesso a organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale ed Enti del terzo settore operanti nel settore sociosanitario, socioeducativo e/o socioassistenziale.	da determinare in sede di procedura di affidamento

FITTI REALI DI FABBRICATI CAP.586		
IMMOBILE	2024	2025
IMMOBILE COMMERCIALE VIA A. DE PACE 1	€ 4.501,59	€ 4.537,60
CHIOSCO INCROCIO C.SO ITALIA/VIA FIRENZE 1	€ 5.289,89	€ 5.332,21
CHIOSCO P.ZZA G. CARDUCCI	€ 12.021,21	€ 12.105,36
CHIOSCO INCROCIO C.SO ITALIA/VIA FIRENZE 2	€ 6.069,28	€ 6.117,83
IMMOBILE COMMERCIALE VIA A. DE PACE 2	€ 2.377,37	€ 2.396,39
CHIOSCO LUNGOMARE G.GALILEI 1	€ 7.745,24	€ 7.807,20
CHIOSCO LUNGOMARE G.GALILEI 2	€ 7.280,64	€ 7.338,89
FORTINO SAN BENEDETTO	€ 1.369,66	€ 1.377,88
LOCALE ARTIGIANALE EX MACELLO (porzione)	€ 4.528,19	€ 4.578,00
Uso abitativo Via G.G. Lazzari n.23	€ 939,96	€ 947,48
Uso abitativo Via G.G. Lazzari n.21	€ 601,13	€ 605,34
Uso abitativo Via Garibaldi	€ 521,80	€ 525,97
Uso abitativo Via Ferrai	€ -	€ 957,72
EX MACELLO (porzione)	€ 1.436,98	€ 1.448,48
Area esterna Mercato Ittico all'ingorosso	€ 5.000,00	€ 5.000,00
CONDOMINIO VIA SCALELLE n.66 INT.1	€ 1.303,54	€ 1.311,36
CONDOMINIO VIA SCALELLE n.66 INT.3	€ 1.471,56	€ 1.483,33
CONDOMINIO VIA SCALELLE n.66 INT.4	€ 1.645,95	€ 1.655,83
CONDOMINIO VIA SCALELLE n.66 INT.5	€ 1.650,86	€ 1.667,37
CONDOMINIO VIA SCALELLE n.66 INT.6	€ 1.645,87	€ 1.655,75
CONDOMINIO VIA SCALELLE n.66 INT.7	€ 1.515,77	€ 1.524,86
CONDOMINIO VIA SCALELLE n.66 INT.8	€ 975,79	€ 983,60
TOTALE ENTRATA CAP.586	€ 69.892,28	€ 71.358,45
Entrata in aumento anno 2025		€ 1.466,17

AFFITTO MERCATO P.ZZA IMBRIANI CAP.587		
IMMOBILE	2024	2025
LOTTO 1 Mercato Coperto	€ 18.440,06	€ 18.624,46
LOTTO 2 Mercato Coperto	€ 18.148,61	€ 18.257,50
LOTTO 3 Mercato Coperto	€ 12.007,38	€ 12.103,44
LOTTO 4 Mercato Coperto	€ 11.595,29	€ 11.688,05
LOTTO 6 Mercato Coperto	€ 11.714,61	€ 11.808,33
LOTTO 8 Mercato Coperto	€ 17.014,33	€ 17.116,42
LOTTO 9 Mercato Coperto	€ 13.118,41	€ 13.223,36
LOTTO 10 Mercato Coperto	€ 22.040,06	€ 22.216,38
TOTALE ENTRATA CAP.587	€ 124.078,75	€ 125.037,94
Entrata in aumento anno 2025		€ 959,19

FITTI SPECIALI CAP.596		
IMMOBILE	2024	2025
IMMOBILE COMMERCIALE VIA ZACA'	€ 128.949,74	€ 129.852,39
TOTALE ENTRATA CAP.596	€ 128.949,74	€ 129.852,39
Entrata in aumento anno 2025		€ 902,65

PAV 2025 - Allegato D: Valorizzazione mediante ristrutturazione e risanamento

	Superficie	Dati catastali			Ubicazione	Destinazione d'uso attuale
		Fg.	P.lla	Sub		
1	970 mq	46	1610	--	Via Pagliano	ex Caserma dei Carabinieri
2	varia	--	--	--	Via Abruzzo	Ex Mattatoio Comunale
3	335 mq	46	327	1-5	Riviera Cristoforo Colombo	Ex Convento Padri Paolotti
4	6605 mc	46	803	--	Via San Luigi n.6	Ex Conservatorio San Luigi
5	8182 mc	15	8	--	Corso Italia	Ex Casa di riposo Cappuccini

PAV 2025 - Allegato E: Inserimento ai fini della trascrizione

	Superficie	Dati catastali			Ubicazione	Qualità Classe	Intestazione attuale
		Fg.	P.lla	Sub			
1	1160 mq	15	48	--	Via Parina, via Valletta, via Leopardi, via Foscolo	Pascolo	Agenzia Regionale per la casa e l'abitare Sud salento (Arca Sud Salento)
2	262 mq	15	67	--	Via archita	Ente Urbano	Ente Urbano

COOPERATIVA IONICA a r.l.									
Delibera di G.C.	Convenzione	Concessione edilizia	Superficie in mq	Valore al mq	Oneri di concessione	Anno versamento	Attualizzazione oneri di concessione	Valore complessivo di trasformazione	Valore al millesimo
1028/1981	1033 Rep. 1981	3762/1983	2699	168,45 €	£ 9.556.180	1982	19.220,02 €	253.567,91 €	253,57 €
COOPERATIVA EDILCOOP SALENTINA a r.l. (3 blocchi)									
Delibera di G.C.	Convenzione	Concessione edilizia	Superficie in mq	Valore al mq	Oneri di concessione	Anno versamento	Attualizzazione oneri di concessione	Valore complessivo di trasformazione	Valore al millesimo
1149/A/1975	826 Rep. 1978	2241/1976	4676	168,45 €	£ 8.842.410	1978	34.436,24 €	438.167,08 €	146,06 €
COOPERATIVA EDILCOOP SALENTINA a r.l.									
Delibera di G.C.	Convenzione	Concessione edilizia	Superficie in mq	Valore al mq	Oneri di concessione	Anno versamento	Attualizzazione oneri di concessione	Valore complessivo di trasformazione	Valore al millesimo
199/1984	1158 Rep. 1984	2959/1983	3231	168,45 €	£ 39.928.151	1984	63.156,45 €	263.400,72 €	263,40 €
COOPERATIVA ALBA a r.l.									
Delibera di G.C.	Convenzione	Concessione edilizia	Superficie in mq	Valore al mq	Oneri di concessione	Anno versamento	Attualizzazione oneri di concessione	Valore complessivo di trasformazione	Valore al millesimo
323/1991	620 Rep. 1995	5605/1995	5.013,33	168,45 €	£ 427.196.160 mc	1998	114.294,80 €	392.402,46 €	392,40 €
COOPERATIVA LA PALMA a r.l.									
Delibera di G.C.	Convenzione	Concessione edilizia	Superficie in mq	Valore al mq	Oneri di concessione	Anno versamento	Attualizzazione oneri di concessione	Valore complessivo di trasformazione	Valore al millesimo
323/1991	2243 Rep. 1995	5749/1996	2233	168,45 €	£ 165.369.400	2001	124.083,04 €	101.606,27 €	101,61 €
COOPERATIVA TODARO a r.l.									
Delibera di G.C.	Convenzione	Concessione edilizia	Superficie in mq	Valore al mq	Oneri di concessione	Anno versamento	Attualizzazione oneri di concessione	Valore complessivo di trasformazione	Valore al millesimo
55/1979-235/1981	970 Rep. 1981 e 1019-1043 Rep. 1982	2814/1979 - 3089/1981 3722/1982	2600	168,45 €	£ 20.544.638	1981	48.074,06 €	214.707,94 €	214,71 €
COOPERATIVA AZZURRA 83 a r.l.									
Delibera di G.C.	Convenzione	Concessione edilizia	Superficie in mq	Valore al mq	Oneri di concessione	Anno versamento	Attualizzazione oneri di concessione	Valore complessivo di trasformazione	Valore al millesimo
323/1991	2498/1996	5753/2001	1328	168,45 €	£ 72.550.800	2003	51.869,00 €	82.351,96 €	82,35 €
COOPERATIVA LIBECCIO a r.l.									
Delibera di G.C.	Convenzione	Concessione edilizia	Superficie in mq	Valore al mq	Oneri di concessione	Anno versamento	Attualizzazione oneri di concessione	Valore complessivo di trasformazione	Valore al millesimo
332/1994	49816/1995	5674/1996	2076	168,45 €	£ 163.607.040	1996	136.667,03 €	73.154,29 €	73,15 €
COOPERATIVA EDIL COPPOLA a r.l.									
Delibera di G.C.	Convenzione	Concessione edilizia	Superficie in mq	Valore al mq	Oneri di concessione	Anno versamento	Attualizzazione oneri di concessione	Valore complessivo di trasformazione	Valore al millesimo
627/1978	851/1979	2734/1979	3750	168,45 €	£ 14.625.825	1983	25.708,55 €	353.303,95 €	353,30 €
COOPERATIVA ADRIATICA a r.l.									
Delibera di G.C.	Convenzione	Concessione edilizia	Superficie in mq	Valore al mq	Oneri di concessione	Anno versamento	Attualizzazione oneri di concessione	Valore complessivo di trasformazione	Valore al millesimo
323/1991-332/1994	31267/1997	5719/1998	2819	168,45 €	£ 87.060.960	2000	67.405,47 €	217.510,86 €	217,51 €
COOPERATIVA S. ANDREA a r.l.									
Delibera di G.C.	Convenzione	Concessione edilizia	Superficie in mq	Valore al mq	Oneri di concessione	Anno versamento	Attualizzazione oneri di concessione	Valore complessivo di trasformazione	Valore al millesimo
142/1977	1180/1984	2698/1984	2000	168,45 €	£ 7.470.579	1985	10.934,81 €	191.205,19 €	191,21 €
COOPERATIVA JONICA GALLIPOLINA a r.l.									
Delibera di G.C.	Convenzione	Concessione edilizia	Superficie in mq	Valore al mq	Oneri di concessione	Anno versamento	Attualizzazione oneri di concessione	Valore complessivo di trasformazione	Valore al millesimo
144/1977	757/1980	2833/1981	2300	168,45 €	£ 9.777.103	1987	12.892,71 €	219.568,29 €	219,57 €
COOPERATIVA GALLIPOLI 85 a r.l.									
Delibera di G.C.	Convenzione	Concessione edilizia	Superficie in mq	Valore al mq	Oneri di concessione	Anno versamento	Attualizzazione oneri di concessione	Valore complessivo di trasformazione	Valore al millesimo
323/1995	3260/1996	6034/1996	2584	168,45 €	£ 235.185.120	2001	177.342,07 €	83.822,81 €	83,82 €
COOPERATIVA ANDROMEDA a r.l.									
Delibera di G.C.	Convenzione	Concessione edilizia	Superficie in mq	Valore al mq	Oneri di concessione	Anno versamento	Attualizzazione oneri di concessione	Valore complessivo di trasformazione	Valore al millesimo
323/1991-332/1994	3415/1996	5729/1996	1462	168,45 €	£ 102.254.400	2005	70.828,53 €	76.935,81 €	76,94 €
COOPERATIVA COLUMBIA a r.l.									
Delibera di G.C.	Convenzione	Concessione edilizia	Superficie in mq	Valore al mq	Oneri di concessione	Anno versamento	Attualizzazione oneri di concessione	Valore complessivo di trasformazione	Valore al millesimo
323/1991-332/1994	30494/1997	5690/1997	1349	168,45 €	£ 122.705.280	2000	95.002,48 €	41.340,95 €	41,34 €
COOPERATIVA NUOVA DIMENSIONE a r.l.									
Delibera di G.C.	Convenzione	Concessione edilizia	Superficie in mq	Valore al mq	Oneri di concessione	Anno versamento	Attualizzazione oneri di concessione	Valore complessivo di trasformazione	Valore al millesimo
323/1991-332/1994	950/1995	5709/1996	3601	168,45 €	£ 198.910.110	2001	149.988,78 €	213.964,29 €	213,96 €
COOPERATIVA SAN GERARDO MAIELLA a r.l.									
Delibera di G.C.	Convenzione	Concessione edilizia	Superficie in mq	Valore al mq	Oneri di concessione	Anno versamento	Attualizzazione oneri di concessione	Valore complessivo di trasformazione	Valore al millesimo
323/1991-332/1994	35675/1999	6660/1999	4430	168,45 €	£ 291.571.200	2005	201.962,56 €	245.777,54 €	245,78 €
COOPERATIVA SAN MATTEO a r.l.									
Delibera di G.C.	Convenzione	Concessione edilizia	Superficie in mq	Valore al mq	Oneri di concessione	Anno versamento	Attualizzazione oneri di concessione	Valore complessivo di trasformazione	Valore al millesimo
236/1981	971/1981	3088/A/1984	1690	168,45 €	£ 6.093.043	1981	14.328,19 €	156.480,11 €	156,48 €