



# 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

<b>Sommario .....</b>	<b>1</b>
<b>Premesse .....</b>	<b>1</b>
<b>Contenuti, finalità e quadro normativo di riferimento .....</b>	<b>1</b>
<b>Cenni sul patrimonio immobiliare pubblico .....</b>	<b>2</b>
<b>Riconoscimento stato di attuazione del PAV anno 2025.....</b>	<b>2</b>
<b>Emergenza abitativa .....</b>	<b>3</b>
<b>Programmi e attività messe in campo .....</b>	<b>3</b>
<b>Cessione in proprietà di aree già concesse in diritto di superficie .....</b>	<b>4</b>
<b>Acquisizione gratuita e accorpamento al demanio stradale di sedimi stradali e loro pertinenze utilizzati a uso pubblico da oltre vent'anni.....</b>	<b>4</b>
<b>ALL. A.....</b>	<b>5</b>
<b>IMMOBILI DA VALORIZZARE MEDIANTE DISMISSIONE.....</b>	<b>5</b>
<b>A.a. TERRENI: .....</b>	<b>6</b>
TERRENO IN VIA SAN LAZZARO .....	6
AREE STANDARD LOTTIZZAZIONE SPIRITO SANTO .....	7
AREE STANDARD LOTTIZZAZIONE SPIRITO SANTO .....	8
AREA RELITTA LOTTIZZAZIONE SPIRITO SANTO .....	9
AREA RELITTA LOTTIZZAZIONE SPIRITO SANTO .....	10
AREA RELITTA CONTRADA CROCEFISSO .....	11
PORZIONE DI TERRENO IN VIA TOMMASEO .....	12
<b>A.b. FABBRICATI:.....</b>	<b>13</b>
ABITAZIONE VIA G.G. LAZZARI N.21 .....	13
ABITAZIONE VIA G.G. LAZZARI N.23 .....	14
VANO SCALA VIA G.G. LAZZARI N.19 .....	15
CONDOMINIO VIA SCALELLE N.66 .....	16
EX VILLAGGIO DEL FANCIULLO .....	19
CHIOSCO DEPOSITO P.ZZA ALDO MORO.....	20
<b>ALL. B .....</b>	<b>21</b>
<b>IMMOBILI DA VALORIZZARE MEDIANTE CONCESSIONE A TERZI .....</b>	<b>21</b>
CHIOSCO VIA GENOVA.....	22
CHIOSCO VIA DELFINO .....	23
CHIOSCO VIALE BARI.....	24
COMPLESSO DENOMINATO EX MERCATO COPERTO DI P.ZZA IMBRIANI.....	25
<b>ALL. C .....</b>	<b>27</b>
<b>ATTUALIZZAZIONE FITTI ATTIVI .....</b>	<b>27</b>
<b>ALL. D.....</b>	<b>29</b>
<b>VALORI DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ.....</b>	<b>29</b>

## Premesse

La presente nota esplicita e accompagna l'aggiornamento del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni (in seguito anche solo PAV) per l'anno 2026, 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, a costituirne parte integrante, al Documento Unico di Programmazione (DUP) e, in particolare, alla 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).

### Riconoscione stato di attuazione del PAV anno 2025

Preliminarmente si ritiene utile procedere a una breve disamina delle attività avviate e/o definite rispetto alle previsioni contenute nel PAV 2025, proposto con Deliberazione di G.C. n. 460 del 9.12.2024 e approvato con Deliberazione di C.C. n. 45 del 30.12.2024 quale allegato al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2025-2027.

Invero, con Deliberazione n. 447 del 25.11.2024, la Giunta Comunale aveva proposto un aggiornamento del PAV 2024, ratificata dal consiglio Comunale mediante approvazione di una variante della SeO del DUP 2024-2026, giusta Deliberazione n.34 del 29.11.2024.

Per tale ragione si è provveduto preliminarmente alla realizzazione delle indicazioni fornite in tale ultimo aggiornamento del Piano.

E, infatti, con determinazione dirigenziale n.4654 del 20.12.2024 è stata approvata la procedura di gara, ai sensi dell'art.73, lett. c) del R.D. 23.05.1924 n.827, per l'alienazione di immobili inseriti nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazione Immobiliari – Anno 2024.

L'asta si è svolta in data 13.02.2025 e sono stati aggiudicati n.4 (quattro) lotti dei n.7 (sette) messi in vendita.

Attualmente sono in corso le ultime formalità relative al rogito di atti notarili e relative trascrizioni.

Come anticipato, verso la fine dell'anno 2024 è stata apportata una modifica al PAV 2024.

Nell'ambito di tale modifica 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. L'Ufficio, pertanto, decorsi i termini di pubblicazione, ha provveduto ad affidare incarico a Professionista del settore ai fini dell'esperimento delle formalità di trascrizione.

Le predette attività sono in fase di conclusione.

## **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 intersetoriale, 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.

## **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 perseguitamento 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**: attualizzazione valori di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

### **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. D.*

I valori sono stati aggiornati in virtù dell'approvazione dei valori delle aree fabbricabili per l'anno 2025 da parte della Giunta Comunale, giusta Deliberazione n.468 del 26.12.2024.

### **Acquisizione gratuita e accorpamento al demanio stradale di sedimi stradali e loro pertinenze utilizzati a uso pubblico da oltre vent'anni**

Nell'anno 2026, al fine di procedere a un riordino complessivo del territorio, si procederà alla ricognizione di tutti i relitti stradali destinati a uso pubblico da oltre vent'anni e ancora non formalmente acquisiti dal Comune, al fine di procedere alla relativa acquisizione gratuita ai sensi e per gli effetti dell'art.31, co.21 e 22 della L. n.488/1998.

Il presente atto, una volta inserito nel DUP, avrà valore di indirizzo generale agli Uffici per procedere a tale riordino.

ALL. A

**IMMOBILI DA VALORIZZARE MEDIANTE DISMISSIONE**

### **A.a. TERRENI:**

#### **TERRENO IN VIA SAN LAZZARO**

#### **SCHEDA IMMOBILE**

**DATI CATASTALI:** Fg. 46 P.la 1036

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

**TIPORIZZAZIONE 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).

**BASE D'ASTA:** € 39.610,00

#### **CALCOLO VALORE DI VENDITA MEDIANTE APPLICAZIONE DEI VALORI OMI:**

**Anno 2025 – Semestre 1**

**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	1400	1950
Abitazioni di tipo economico	Normale	960	1350
Autorimesse	Normale	485	720
Box	Normale	630	800
Posti auto coperti	Normale	290	360
Posti auto scoperti	Normale	170	230
Ville e Villini	Normale	1500	2100

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.



**AREE STANDARD LOTTIZZAZIONE SPIRITO SANTO**  
**SCHEDA IMMOBILE**

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

**UBICAZIONE:** Corso Italia

**TIPORIZZAZIONE 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).

**BASE D'ASTA:** € 31.448,38

**CALCOLO VALORE DI VENDITA MEDIANTE APPLICAZIONE DEI VALORI APPROVATI CON DELIBERAZIONE**

**DI G.C. N.468 DEL 9.12.2024:**

L'area di cui trattasi è una porzione dell'originaria p.IIA 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.468 del 9.12.2024, 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 75,02 €/mq.

In applicazione del Regolamento per le alienazioni dei beni immobili di proprietà comunale, approvato con Deliberazione di C.C. n.48 del 30.12.2024, posto che per il lotto in questione sono state esperite diverse aste andate deserte, con l'approvazione del presente atto viene applicato un ribasso del 20% sul prezzo a base d'asta.

Il prezzo a base d'asta può essere determinato come di seguito:

Tipologia	Valore anno 2025	Superficie	Prezzo a base d'asta
Aree standard Lottizzazione Spirito Santo Fg.16 p.IIA 1188	75,02 €/mq	524	39.310,48 €
Riduzione 20% ex art.13 Regolamento per le alienazioni di beni immobili di proprietà comunale			31.448,38 €

**AREE STANDARD LOTTIZZAZIONE SPIRITO SANTO**  
**SCHEDA IMMOBILE**

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

**UBICAZIONE:** Corso Italia

**TIPORIZZAZIONE 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).

**BASE D'ASTA:** € 44.051,74

**CALCOLO VALORE DI VENDITA MEDIANTE APPLICAZIONE DEI VALORI APPROVATI CON DELIBERAZIONE**

**DI G.C. N.468 DEL 9.12.2024:**

L'area di cui trattasi è una porzione dell'originaria p.IIA 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.468 del 9.12.2024, 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 75,02 €/mq.

In applicazione del Regolamento per le alienazioni dei beni immobili di proprietà comunale, approvato con Deliberazione di C.C. n.48 del 30.12.2024, posto che per il lotto in questione sono state esperite diverse aste andate deserte, con l'approvazione del presente atto viene applicato un ribasso del 20% sul prezzo a base d'asta.

Il prezzo a base d'asta può essere determinato come di seguito:

Tipologia	Valore anno 2025	Superficie	Prezzo a base d'asta
Aree standard Lottizzazione Spirito Santo Fg.16 p.IIA 1190	75,02 €/mq	734	55.064,68 €
Riduzione 20% ex art.13 Regolamento per le alienazioni di beni immobili di proprietà comunale			44.051,74 €

**AREA RELITTA LOTTIZZAZIONE SPIRITO SANTO**  
**SCHEDA IMMOBILE**

**DATI CATASTALI:** Fg. 15 P.IIA 68 (porzione)

**UBICAZIONE:** Via della Costituzione

**TIPORIZZAZIONE URBANISTICA:** C1b PdL Spirito Santo

**SUPERFICIE:** 8 mq

**DESTINAZIONE D'USO ATTUALE:** Area relitta.

**BASE D'ASTA:** € 600,16

**CALCOLO VALORE DI VENDITA MEDIANTE APPLICAZIONE DEI VALORI APPROVATI CON DELIBERAZIONE**

**DI G.C. N.468 DEL 9.12.2024:**

L'area di cui trattasi è una porzione della p.IIA 68, da frazionare a cura e spese dell'acquirente. Trattasi di area relitta di tronco stradale nell'ambito del PdL Spirito Santo.

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.468 del 9.12.2024, 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 75,02 €/mq e il prezzo a base d'asta può essere determinato come di seguito:

Tipologia	Valore anno 2025	Superficie	Prezzo a base d'asta
Relitto stradale Fg.15 porzione p.IIA 68	75,02 €/mq	8	<b>600,16 €</b>

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.

**AREA RELITTA LOTTIZZAZIONE SPIRITO SANTO**  
**SCHEDA IMMOBILE**

**DATI CATASTALI:** Fg. 15 P.IIA 805 (porzione)

**UBICAZIONE:** Via della Costituzione

**TIPORIZZAZIONE URBANISTICA:** C1b PdL Spirito Santo

**SUPERFICIE:** 26 mq

**DESTINAZIONE D'USO ATTUALE:** Area relitta.

**BASE D'ASTA:** € 1.950,52

**CALCOLO VALORE DI VENDITA MEDIANTE APPLICAZIONE DEI VALORI APPROVATI CON DELIBERAZIONE**

**DI G.C. N.468 DEL 9.12.2024:**

L'area di cui trattasi è una porzione della p.IIA 805, da frazionare a cura e spese dell'acquirente. Trattasi di area relitta di tronco stradale nell'ambito del PdL Spirito Santo.

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.468 del 9.12.2024, 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 75,02 €/mq e il prezzo a base d'asta può essere determinato come di seguito:

Tipologia	Valore anno 2025	Superficie	Prezzo a base d'asta
Relitto stradale Fg.15 porzione p.IIA 805	75,02 €/mq	26	<b>1.950,52 €</b>

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.

**AREA RELITTA CONTRADA CROCEFISSO**  
**SCHEDA IMMOBILE**

**DATI CATASTALI:** Fg. 6 da frazionare

**UBICAZIONE:** Contrada Crocefisso

**TIPORIZZAZIONE URBANISTICA:** Aree residenziali di espansione non comprese nel I PPA

**SUPERFICIE:** 243 mq

**DESTINAZIONE D'USO ATTUALE:** Area relitta.

**BASE D'ASTA:** € 14.583,89

**CALCOLO VALORE DI VENDITA MEDIANTE APPLICAZIONE DEI VALORI APPROVATI CON DELIBERAZIONE**

**DI G.C. N.468 DEL 9.12.2024:**

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 2025.

Per le Aree di espansione nel PRG, adottato e approvato dalla Giunta Regionale non comprese nel I PPA il valore applicabile al terreno di cui trattasi è pari a 75,02 €/mq.

In applicazione del Regolamento per le alienazioni dei beni immobili di proprietà comunale, approvato con Deliberazione di C.C. n.48 del 30.12.2024, posto che per il lotto in questione sono state esperite diverse aste andate deserte, con l'approvazione del presente atto viene applicato un ribasso del 20% sul prezzo a base d'asta.

Il prezzo a base d'asta può essere determinato come di seguito:

Tipologia	Valore anno 2025	Superficie	Prezzo a base d'asta
Area di espansione non compresa nel I PPA	75,02 €/mq	243	18.229,86 €
Riduzione 20% ex art.13 Regolamento per le alienazioni di beni immobili di proprietà comunale			14.583,89 €

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. 15 p.la 86

**UBICAZIONE:** Via Tommaseo

**TIPORIZZAZIONE URBANISTICA:** Aree residenziali di espansione non comprese nel I PPA

**SUPERFICIE:** 168 mq

**DESTINAZIONE D'USO ATTUALE:** Porzione di terreno.

**BASE D'ASTA:** € 12.603,36

**CALCOLO VALORE DI VENDITA MEDIANTE APPLICAZIONE DEI VALORI APPROVATI CON DELIBERAZIONE**

**DI G.C. N.468 DEL 9.12.2024:**

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 2025.

Per le Aree di espansione nel PRG, adottato e approvato dalla Giunta Regionale non comprese nel I PPA il valore applicabile al terreno di cui trattasi è pari a 75,02 €/mq e il prezzo a base d'asta può essere determinato come di seguito:

Tipologia	Valore anno 2025	Superficie	Prezzo a base d'asta
Area di espansione non compresa nel I PPA	75,02 €/mq	168	<b>12.603,36 €</b>

**A.b. FABBRICATI:****ABITAZIONE VIA G.G. LAZZARI N.21**  
**SCHEDA IMMOBILE****DATI CATASTALI:** Fg. 46 P.IIA 1112 Sub 2**UBICAZIONE:** Via G.G. Lazzari, n.21**TIPORIZZAZIONE URBANISTICA:** A2.2**SUPERFICIE:** 76 mq**DESTINAZIONE D'USO ATTUALE:** Abitazione concessa in locazione a canone concordato, attualmente occupata da erede dell'originaria locataria.**BASE D'ASTA:** € 72.960,00**CALCOLO VALORE DI VENDITA MEDIANTE APPLICAZIONE DEI VALORI OMI:****Anno 2025 – Semestre 1****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	2100	2500
Abitazioni civili	Normale	1400	2100
Abitazioni di tipo economico	Normale	960	1400
Autorimesse	Normale	760	960
Box	Normale	810	1150
Posti auto coperti	Normale	495	730
Posti auto scoperti	Normale	410	520

Tipologia	Stato conservativo	Valore OMI applicato	Superficie	Prezzo a base d'asta
Abitazioni di tipo economico	Normale	960 €/mq	76	72.960,00 €

**ABITAZIONE VIA G.G. LAZZARI N.23****SCHEDA IMMOBILE****DATI CATASTALI:** Fg. 46 P.la 1112 Sub 1**UBICAZIONE:** Via G.G. Lazzari, n.23**TIPORIZZAZIONE URBANISTICA:** A2.2**SUPERFICIE:** 57 mq**DESTINAZIONE D'USO ATTUALE:** Abitazione concessa in locazione a canone concordato, attualmente occupata dall'originaria locataria.**BASE D'ASTA:** € 54.720,00**CALCOLO VALORE DI VENDITA MEDIANTE APPLICAZIONE DEI VALORI OMI:****Anno 2025 – Semestre 1****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	2100	2500
Abitazioni civili	Normale	1400	2100
Abitazioni di tipo economico	Normale	960	1400
Autorimesse	Normale	760	960
Box	Normale	810	1150
Posti auto coperti	Normale	495	730
Posti auto scoperti	Normale	410	520

Tipologia	Stato conservativo	Valore OMI applicato	Superficie	Prezzo a base d'asta
Abitazioni di tipo economico	Normale	960 €/mq	57	54.720,00 €

**VANO SCALA VIA G.G. LAZZARI N.19**

**SCHEDA IMMOBILE**

**DATI CATASTALI:** Fg. 46 P.la 1113 Sub 8

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

**TIPORIZZAZIONE URBANISTICA:** A2.2

**SUPERFICIE:** 5 mq

**DESTINAZIONE D'USO ATTUALE:** Vano scala.

**BASE D'ASTA:** 3.800,00

**CALCOLO VALORE DI VENDITA MEDIANTE APPLICAZIONE DEI VALORI OMI:**

Anno 2025 – Semestre 1

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	2100	2500
Abitazioni civili	Normale	1400	2100
Abitazioni di tipo economico	Normale	960	1400
Autorimesse	Normale	760	960
Box	Normale	810	1150
Posti auto coperti	Normale	495	730
Posti auto scoperti	Normale	410	520

Tipologia	Stato conservativo	Valore OMI applicato	Superficie	Prezzo a base d'asta
Autorimesse	Normale	760 €/mq	5	3.800,00 €

**CONDOMINIO VIA SCALELLE N.66**

**SCHEDA IMMOBILE**

**DATI CATASTALI:** Fg. 10 P.Ila 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:**

Anno 2025 – Semestre 1

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	1400	1950
Abitazioni di tipo economico	Normale	960	1350
Autorimesse	Normale	485	720
Box	Normale	630	800
Posti auto coperti	Normale	290	360
Posti auto scoperti	Normale	170	230
Ville e Villini	Normale	1500	2100

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:

<b>sub 1</b>				
<b>Tipologia</b>	<b>Stato conservativo</b>	<b>Valore OMV applicato</b>	<b>Superficie</b>	<b>Prezzo a base d'asta</b>
Abitazioni di tipo economico	Normale	960 €/mq	67	<b>64.320,00 €</b>
Applicazione della riduzione del 10% per lo stato manutentivo e del 15% per l'età di costruzione				<b>48.240,00 €</b>
<b>sub 2</b>				
<b>Tipologia</b>	<b>Stato conservativo</b>	<b>Valore OMV applicato</b>	<b>Superficie</b>	<b>Prezzo a base d'asta</b>
Abitazioni di tipo economico	Normale	960 €/mq	103	<b>98.880,00 €</b>
Applicazione della riduzione del 10% per lo stato manutentivo e del 15% per l'età di costruzione				<b>74.160,00 €</b>
<b>sub 3</b>				
<b>Tipologia</b>	<b>Stato conservativo</b>	<b>Valore OMV applicato</b>	<b>Superficie</b>	<b>Prezzo a base d'asta</b>
Abitazioni di tipo economico	Normale	960 €/mq	76	<b>72.960,00 €</b>
Applicazione della riduzione del 10% per lo stato manutentivo e del 15% per l'età di costruzione				<b>54.720,00 €</b>
<b>sub 4</b>				
<b>Tipologia</b>	<b>Stato conservativo</b>	<b>Valore OMV applicato</b>	<b>Superficie</b>	<b>Prezzo a base d'asta</b>
Abitazioni di tipo economico	Normale	960 €/mq	94	<b>90.240,00 €</b>
Applicazione della riduzione del 10% per lo stato manutentivo e del 15% per l'età di costruzione				<b>67.680,00 €</b>
<b>sub 5</b>				
<b>Tipologia</b>	<b>Stato conservativo</b>	<b>Valore OMV applicato</b>	<b>Superficie</b>	<b>Prezzo a base d'asta</b>
Abitazioni di tipo economico	Normale	960 €/mq	74	<b>71.040,00 €</b>
Applicazione della riduzione del 10% per lo stato manutentivo e del 15% per l'età di costruzione				<b>53.280,00 €</b>
<b>sub 6</b>				
<b>Tipologia</b>	<b>Stato conservativo</b>	<b>Valore OMV applicato</b>	<b>Superficie</b>	<b>Prezzo a base d'asta</b>
Abitazioni di tipo economico	Normale	960 €/mq	94	<b>90.240,00 €</b>
Applicazione della riduzione del 10% per lo stato manutentivo e del 15% per l'età di costruzione				<b>67.680,00 €</b>
<b>sub 7</b>				
<b>Tipologia</b>	<b>Stato conservativo</b>	<b>Valore OMV applicato</b>	<b>Superficie</b>	<b>Prezzo a base d'asta</b>
Abitazioni di tipo economico	Normale	960 €/mq	73	<b>70.080,00 €</b>
Applicazione della riduzione del 10% per lo stato manutentivo e del 15% per l'età di costruzione				<b>52.560,00 €</b>
<b>sub 8</b>				
<b>Tipologia</b>	<b>Stato conservativo</b>	<b>Valore OMV applicato</b>	<b>Superficie</b>	<b>Prezzo a base d'asta</b>
Abitazioni di tipo economico	Normale	960 €/mq	94	<b>90.240,00 €</b>
Applicazione della riduzione del 10% per lo stato manutentivo e del 15% per l'età di costruzione				<b>67.680,00 €</b>
<b>Totale entrata potenziale</b>				
				<b>486.000,00 €</b>



## **EX VILLAGGIO DEL FANCIULLO**

### **SCHEDA IMMOBILE**

**DATI CATASTALI:** Fg. 15 P.IIA 75

**UBICAZIONE:** Lungomare Galileo Galilei

**TIPORIZZAZIONE 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.



**CHIOSCO DEPOSITO P.ZZA ALDO MORO**  
**SCHEDA IMMOBILE**

**DATI CATASTALI:** Fg. 46 P.IIA 503

**UBICAZIONE:** P.zza Aldo Moro

**TIPORIZZAZIONE URBANISTICA:** F1.3

**SUPERFICIE:** 12 mq

**DESTINAZIONE D'USO ATTUALE:** deposito/magazzino.

**BASE D'ASTA:** € 11.760,00

L'immobile è attualmente utilizzato come deposito in virtù di autorizzazione concessa dalla Giunta Comunale con Deliberazione n.192 del 14.06.2005.

L'attuale conduttore potrà beneficiare del diritto di prelazione ai sensi dell'art.19, co.2 del vigente Regolamento per le alienazioni dei beni immobili di proprietà comunale, approvato con Deliberazione di C.C. n.48 del 30.12.2024.

La base d'asta è stata individuata in applicazione dei valori OMI, come da seguente prospetto:

**Anno 2025 - Semestre 1**

**Provincia:** LECCE

**Comune:** GALLIPOLI

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

**Codice di zona:** B9

**Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)	
		Min	Max
Magazzini	Normale	830	980
Negozi	Normale	2900	5700

Tipologia	Stato conservativo	Valore OMI applicato	Superficie	Prezzo a base d'asta
Magazzini	Normale	980 €/mq	12	11.760,00 €

**ALL. B**

**IMMOBILI DA VALORIZZARE MEDIANTE CONCESSIONE A TERZI**

**CHIOSCO VIA GENOVA**

**SCHEDA IMMOBILE**

**DATI CATASTALI:** Fg.10 p.la 1017

**UBICAZIONE:** Via Genova

**SUPERFICIE:** 45 mq circa

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

**BASE D'ASTA:** € 14.040,00 (annuo)

**CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE MEDIANTE APPLICAZIONE DEI VALORI OMI:**

**Anno 2025 – Semestre 1**

**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	5,2
Negozi	14,5	26

Tipologia	Valore OMI applicato	Superficie	Importo mensile	Prezzo a base d'asta
Negozi	26 €/mq	45 mq	1.170,00 €	14.040,00 €

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:** Fg. 1 P.IIA 730 sub 1**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:** € 3.801,60 (annuo)**CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE MEDIANTE APPLICAZIONE DEI VALORI OMI:****Anno 2025 – Semestre 1****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	5,2	8,8

Tipologia	Valore OMI applicato	Superficie	Importo mensile	Prezzo a base d'asta
Negozi	8,8 €/mq	36 mq	316,80 €	3.801,60 €

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:** € 14.040,00 (annuo)

**CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE MEDIANTE APPLICAZIONE DEI VALORI OMI:**

Anno 2025 – Semestre 1

**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	5,2
Negozi	14,5	26

Tipologia	Valore OMI applicato	Superficie	Importo mensile	Prezzo a base d'asta
Negozi	26 €/mq	45 mq	1.170,00 €	14.040,00 €

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.



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

**DATI CATASTALI:** Fg. 46 p.la 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 cinque 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 da ultimo fissati 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.2:** trattasi di porzione di circa 20 mq, attualmente occupata dall'ex locatario, nei confronti del quale questa Amministrazione ha già comunicato la scadenza contrattuale nei termini previsti dalla Legge e dal contratto stesso. Si procederà coattivamente allo sgombero qualora il conduttore non rilasci spontaneamente l'immobile. 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	1.593,22 €/mese
aggiornamento ISTAT gen.24-gen.25	1613,93 €/mese
<b>canone annuo a base d'asta</b>	<b>19.367,16 €</b>

**LOTTO N.4:** trattasi di porzione di circa 20 mq, restituito dall'ex locatario in buono stato di conservazione. 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	1.024,65 €/mese
aggiornamento ISTAT gen.24-gen.25	1.037,97 €/mese
<b>canone annuo a base d'asta</b>	<b>12.455,64 €</b>

**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.24-gen.25	945,43 €/mese
<b>canone annuo a base d'asta</b>	<b>11.345,16 €</b>

**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.24-gen.25	898,71 €/mese
<b>canone annuo a base d'asta</b>	<b>10.784,52 €</b>

**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.24-gen.25	9.074,30 €/mese
<b>canone annuo a base d'asta</b>	<b>108.891,60 €</b>

**ALL. C**

**ATTUALIZZAZIONE FITTI ATTIVI**

FITTI REALI DI FABBRICATI CAP.586			
IMMOBILE	CANONE 2025	CANONE RIVALUTATO	
IMMOBILE COMMERCIALE VIA A. DE PACE 1	€ 4.537,60	€ 4.601,13	
CHIOSCO INCROCIO C.SO ITALIA/VIA FIRENZE 1	€ 5.332,21	€ 5.422,86	
CHIOSCO P.ZZA G. CARDUCCI	€ 12.105,36	€ 12.238,52	
CHIOSCO INCROCIO C.SO ITALIA/VIA FIRENZE 2	€ 6.117,83	€ 6.203,48	
IMMOBILE COMMERCIALE VIA A. DE PACE 2	€ 2.396,39	€ 2.432,34	
CHIOSCO LUNGOMARE G.GALILEI 1	€ 7.807,20	€ 7.924,31	
CHIOSCO LUNGOMARE G.GALILEI 2	€ 7.338,89	€ 7.448,97	
FORTINO SAN BENEDETTO	-----	€ 5.187,00	
LOCALE ARTIGIANALE EX MACELLO (porzione)	€ 4.578,00	€ 4.646,67	
Uso abitativo Via G.G. Lazzari n.23	€ 947,48	€ 960,74	
Uso abitativo Via G.G. Lazzari n.21	€ 605,34	€ 614,42	
Uso abitativo Via Garibaldi	€ 525,97	€ 534,97	
Uso abitativo Via Ferrai	€ 957,72	€ 972,09	
Deposito P.zza A. Moro	€ 2.092,73	€ 2.124,12	
EX MACELLO (porzione)	€ 1.448,48	€ 1.470,21	
Area esterna Mercato Ittico all'ingorssso	€ 5.000,00	€ 6.000,00	
CONDOMINIO VIA SCALELLE n.66 INT.1	€ 1.311,36	€ 1.329,72	
CONDOMINIO VIA SCALELLE n.66 INT.3	€ 1.483,33	€ 1.504,10	
CONDOMINIO VIA SCALELLE n.66 INT.4	€ 1.655,83	€ 1.679,01	
CONDOMINIO VIA SCALELLE n.66 INT.5	€ 1.667,37	€ 1.685,71	
CONDOMINIO VIA SCALELLE n.66 INT.6	€ 1.655,75	€ 1.678,93	
CONDOMINIO VIA SCALELLE n.66 INT.7	€ 1.524,86	€ 1.546,21	
CONDOMINIO VIA SCALELLE n.66 INT.8	€ 983,60	€ 997,37	
<b>TOTALE ENTRATA CAP.586 ANNO 2026</b>		€	<b>79.202,88</b>

AFFITTO MERCATO P.ZZA IMBRIANI CAP.587			
IMMOBILE	CANONE 2025	CANONE RIVALUTATO	
LOTTO 1	€ 18.736,21	€ 18.942,31	
LOTTO 3	€ 12.103,44	€ 12.236,58	
LOTTO 6	€ 12.009,07	€ 12.141,17	
LOTTO 8	€ 17.989,35	€ 18.241,20	
LOTTO 9	€ 13.223,36	€ 13.368,82	
LOTTO 10	€ 22.216,38	€ 22.460,76	
<b>TOTALE ENTRATA CAP.587 ANNO 2026</b>		€	<b>97.390,84</b>

FITTI SPECIALI CAP.596			
IMMOBILE	CANONE 2025	CANONE RIVALUTATO	
IMMOBILE COMMERCIALE VIA ZACA'	€ 129.852,39	€ 131.800,18	
<b>TOTALE ENTRATA CAP.596 ANNO 2026</b>		€	<b>131.800,18</b>

ALL. D

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

COOPERATIVA IONICA a r.l. 15 alloggi Via Imperia									
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	170,47 €	£ 9.556.180	1982	19.600,61 €	256.458,51 €	256,46 €

COOPERATIVA EDILCOOP SALENTINA a r.l. 3 palazzine per 24 alloggi									
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	170,47 €	£ 8.842.410	1978	34.436,24 €	443.834,39 €	147,94 €

COOPERATIVA EDILCOOP SALENTINA a r.l. per 16 villette									
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	170,47 €	£ 39.928.151	1984	63.156,45 €	267.316,69 €	267,32 €

COOPERATIVA ALBA a r.l. 36 alloggi duplex Via Ungaretti									
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	170,47 €	£ 427.196.160 mc	1998	114.294,80 €	398.478,62 €	398,48 €

COOPERATIVA LA PALMA a r.l. 13 alloggi Via Pasolini									
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	170,47 €	£ 165.369.400	2001	124.083,04 €	104.312,67 €	104,31 €

COOPERATIVA TODARO a r.l. 30 alloggi Viale Europa									
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	170,47 €	£ 20.544.638	1981	48.074,06 €	217.859,14 €	217,86 €

COOPERATIVA AZZURRA 83 a r.l. 10 alloggi									
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	170,47 €	£ 72.550.800	2003	51.869,00 €	83.961,50 €	83,96 €

COOPERATIVA LIBECCIO a r.l. 16 alloggi + box via Pasolini									
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	170,47 €	£ 163.607.040	1996	136.667,03 €	75.670,40 €	75,67 €

COOPERATIVA EDIL COPPOLA a r.l. 15 alloggi via Perugia									
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	170,47 €	£ 14.625.825	1983	25.708,55 €	357.848,95 €	357,85 €

COOPERATIVA ADRIATICA a r.l. 12 alloggi via Perugia									
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	170,47 €	£ 87.060.960	2000	67.405,47 €	220.927,49 €	220,93 €

COOPERATIVA S. ANDREA a.r.l. 12 alloggi via Perugia									
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	170,47 €	£ 7.470.579	1985	10.934,81 €	193.629,19 €	193,63 €
COOPERATIVA JONICA GALLIPOLINA a.r.l. 14 alloggi via Agrigento									
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	170,47 €	£ 9.777.103	1987	12.892,71 €	222.355,89 €	222,36 €
COOPERATIVA GALLIPOLI 85 a.r.l. 23 abitazioni + garage via Corazzini angolo via G. Deledda LOTTO 10									
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	170,47 €	£ 235.185.120	2001	177.342,07 €	86.954,62 €	86,95 €
COOPERATIVA ANDROMEDA a.r.l. 10 abitazioni + garage									
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	170,47 €	£ 102.254.400	2005	70.828,53 €	78.707,75 €	78,71 €
COOPERATIVA COLUMBIA a.r.l. 12 abitazioni + garage (via G. Deledda n.2)									
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	170,47 €	£ 122.705.280	2000	96.032,06 €	41.946,36 €	41,95 €
COOPERATIVA NUOVA DIMENSIONE a.r.l. 22 villette (via de Giorgi)									
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	170,47 €	£ 198.910.110	2001	149.988,78 €	218.328,70 €	218,33 €
COOPERATIVA SAN GERARDO MAIELLA a.r.l. 16 alloggi (via de Giorgi)									
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	170,47 €	£ 291.571.200	2005	201.962,56 €	251.146,70 €	251,15 €
COOPERATIVA SAN MATTEO a.r.l. 12 alloggi + garage (viale Europa)									
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	170,47 €	£ 6.093.043	1981	14.328,19 €	158.528,39 €	158,53 €