



COMUNE DI ARNESANO

PROVINCIA DI LECCE

SERVIZI LL.PP. - URBANISTICA - AMBIENTE

Via De Amicis C.A.P. 73010 - ARNESANO - Tel 0832-323813 Fax. 0832-323283

e-mail: ufficio.tecnico@comune.arnesano.le.it

ALIENAZIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

PREMESSO che:

- in fase di redazione del Bilancio di Previsione Finanziaria 2021 – 2022 si rende necessario redigere il Piano delle Alienazioni e valorizzazioni comunali per come previsto dall'art. 58 della L.133/2008;
- da una ricognizione nell'ambito dei beni immobili di proprietà comunale da poter alienare, è stato individuato un fondo denominato "Sementello" della estensione di Ha 11.19.10, riportato nel N.C.T di Lecce al Fg. 171 p.lla 1 di Ha 00.59.35 – R.D. € 6,13 – R.A. € 4,29 e p.lla 2 di Ha 10.59.75 – R.D. € 246,29 – R.A. € 164,19 di proprietà comunale, esistente nel Feudo di Lecce;
- che per il fondo in questione era stata già attivata una procedura tesa all'alienazione del bene, giusto D.G.C. n° 62 del 07.09.2005 e Determina del Resp. Ll.pp-Urbanistica-Ambiente n° 100 del 19.09.2005, conclusasi senza l'alienazione del bene di che trattasi;
- successivamente giusta Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 27.06.2012 e successive Determine n° 125 del 28.09.2012 e n° 182 del 17.12.2012 del Resp. Ll.pp-Urbanistica e Ambiente erano stati attivati, senza buon esito, due esperimenti per l'alienazione del fondo di che trattasi;
- giusta Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 05.11.2013, Delibera n. 20 del 27.06.2014 era stato approvato il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito con L.133/2008, in cui vengono riportati i terreni non strumentali alle funzioni dell'Ente e il valore complessivo degli stessi è stabilito altresì che i valori di vendita dei terreni sono quelli indicati nella relativa perizia di stima redatta dal Resp. Ll.pp-Urbanistica-Ambiente e che le conseguenti variazioni dei Bilanci di previsione, Relazione Previsionale e Programmatica ed allegati saranno apportate dopo l'aggiudicazione delle procedure di alienazione;
- che persiste ancora l'intenzione dell'Amministrazione Comunale di alienare il bene di cui sopra a mezzo di asta pubblica;

Tutto quanto premesso si riportano i dati necessari a individuare il corretto valore dell'area.

Il lotto in questione, denominato "Sementello", della estensione di Ha 11.19.10 è riportato nel N.C.T del Comune di Lecce al Fg. 171 p.lla 1 di Ha 00.59.35 – R.D. € 6,13 – R.A. € 4,29 e p.lla 2 di Ha 10.59.75 – R.D. € 246,29 – R.A. € 164,19 di proprietà comunale ed insistente nel feudo di Lecce.

Atteso che alla data odierna lo strumento urbanistico (PRG) del Comune di Lecce non ha subito variazioni rispetto alla data di redazione della precedente stima del valore di mercato avvenuta in data 14.03.2012, pertanto vengono confermati gli indici e parametri contenuti nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 2102 del 14.03.2012 rilasciato dal Comune di Lecce, dal quale si evince che la destinazione urbanistica delle aree è la seguente: Zona E4 "zone a parco agricolo produttivo" normata dall'art. 85 delle

N.T.A. del P.R.G. vigente e che le aree non sono gravate da vincoli paesaggistici/ idrogeologici di alcuna natura;

Dalla lettura dell'art. 85 del P.R.G. citato emerge che le zone E4 comprendono le zone agricole prevalentemente interessate dalle colture tradizionali dell'olivo e da altre colture erboree che costituiscono elementi caratterizzanti del paesaggio agrario da salvaguardare. In tali zone è prescritto il mantenimento delle essenze erboree esistenti, salvo la sostituzione nel caso sia richiesto da esigenze di conduzione agricola. In relazione alla struttura aziendale presa nel suo insieme sono consentiti:

- a) Costruzione di locali tipo ricovero-appoggio destinati ad accogliere i servizi occorrenti per la conduzione del fondo e le attrezzature agricole. Si applicano i seguenti indici:
 - a. Indice di fabbricabilità fondiaria → $I_{ff} = 0,01 \text{ mc/mq}$;
 - b. Superficie Minima dell'area interessata dall'intervento → $S_f = 3 \text{ ha}$;
 - c. Superficie utile massima del ricovero → $S_u = 40 \text{ m}$;
- b) Per aziende agricole aventi una superficie non inferiore a 10 ha, sono consentiti:
per la residenza a servizio dell'azienda agricola:
 - Volume massimo in un unico edificio aumentabile per ogni ettaro in più oltre i 10 ha nel rapporto di 30 mc/ha;
 - Altezza massima $H_{max} = 7,50 \text{ m}$;
- c) Per le attrezzature a servizio della produzione agricola:
 - Indice di fabbricabilità fondiaria → $I_{ff} = 0,04 \text{ mc/mq}$;
 - Altezza massima, ad eccezione dei volumi tecnici → $H_{max} = 7,50 \text{ m}$;

Il terreno ha accesso dalla strada Arnesano-Trepuzzi che allo stato attuale si presenta con le caratteristiche di strada campestre in pessime condizioni di transitabilità. Il terreno, a giacitura quasi pianeggiante, presenta le caratteristiche proprie dei terreni coltivati ad uliveto nella cosiddetta "Pianura di Lecce", cioè terreni poco profondi con banchi di roccia affioranti e quindi con scarsa fertilità.

Sul lotto di terreno insistono prevalentemente alberi di ulivo ultra centenari nella misura pari ad almeno 40 unità per ettaro, attualmente tali piante, come tutta l'area limitrofa, hanno subito l'attacco del batterio della Xylella Fastidiosa, che ha provocato l'essiccazione a macchia di leopardo delle parti contagiate;

Per la determinazione del valore sono stati eseguiti i necessari sopralluoghi tecnici presso l'area ed è stata consultata la tabella sui Valori Agricoli Medi per tipologia di coltura messa a disposizione dall'Agenzia delle Entrate di Lecce Territorio (V.A.M.) - VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI LECCE - ANNUALITA' 2015 REGIONE AGRARIA N°1 - *Pianura di Copertino* (Comuni di: Arnesano, Campi Salentina, Carmiano, Copertino, Guagnano, Leverano, Monteroni di Lecce, Novoli, Salice Salentino, San Pietro in Lama, Veglie) della Regione Puglia.

I valori presi a riferimento per la valutazione del bene sono:

- 1) Valore agricolo medio pari a €/Ha 17.000,00 per Uliveto
- 2) Valore agricolo medio pari a €/Ha 4.500,00 per Pascolo
- 3) Estensione del terreno (E) = Ha 11.19.10 di cui Ha 10.59.75 Uliveto di 3° Classe e 5.935 di Pascolo

Avuto riguardo delle caratteristiche morfologiche del terreno, dell'ubicazione, consistenza, destinazione d'uso, nonché dei prezzi di mercato di altri fondi rustici aventi le medesime caratteristiche, e constatato che i terreni ricadono in una zona infetta dal batterio della Xylella Fastidiosa – Ceppo CoDIRO che ha causato l'attacco del batterio su tutti gli alberi di ulivo ultra centenari esistenti in loco, con la perizia di stima redatta in data 22.02.2019 ed allegata alle Deliberazioni di Giunta Comunale n. 32 del 28.02.2019 e n. 12 del 15.01.2020, la sottoscritta ha stimato il valore di mercato dei terreni in **€ 153.000,00**;

Che dall'accertamento effettuato in loco è stata verificata che la condizione in cui versano attualmente i terreni oggetti di stima è la medesima riscontrata all'epoca del sopralluogo del 22.02.2019, pertanto si

ritiene di confermare anche per l'anno corrente il Valore di mercato del lotto terreno, denominato "Sementello", della estensione di Ha 11.19.10, riportato nel N.C.T di Lecce al Fg. 171 p.lla 1 di Ha 00.59.35 e p.lla 2 di Ha 10.59.75 di proprietà comunale ed insistente nel feudo di Lecce è pari ad € 153.000,00 (Centocinquantatremila/00).

Arnesano lì 14.01.2021

IL RESPONSABILE DELL'AREA 2 - GESTIONE DEL TERRITORIO
Arch. Emanuela MARULLI

