



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 2019 – 2020 l'Amministrazione Comunale di Arnesano con nota prot. 69 in data 03.01.2019 ha richiesto a questo servizio tecnico di 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. 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 PRG 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 → $I_{ff} = 0,01$ mc/mq;
 - b. Superficie Minima dell'area interessata dall'intervento → $S_f = 3$ ha;
 - c. Superficie utile massima del ricovero → $S_u = 40$ 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 $H_{max} = 7,50$ m;

- c) Per le attrezzature a servizio della produzione agricola:
 - ❖ Indice di fabbricabilità fondiaria → $I_{ff} = 0,04$ mc/mq;
 - ❖ Altezza massima, ad eccezione dei volumi tecnici → $H_{max} = 7,50$ 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 dei 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

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche del terreno, dell'ubicazione, consistenza, destinazione d'uso, nonché dei prezzi di mercato di altri fondi rustici aventi le medesime caratteristiche, oltreché del prezzo già stabilito dalla precedente perizia di Stima redatta dal Resp. LL.pp-Urbanistica - Ambiente del Comune di Arnesano il 14 marzo 2012 (pari a € 180.000) la sottoscritta ritiene equo attribuire, per i lotti in parola i seguenti valori:

Valore Complessivo del Terreno:

- 1) Uliveto: €/Ha 17.000,00 x 105975 = € 180.157,50
- 2) Pascolo €/Ha 4.500,00 x 5935 = € 26.707,50

Valore agricolo medio per Regione Agraria 1 = € 206.865,00

Atteso che dalla consultazione degli atti dell' Osservatorio Fitosanitario della Regione Puglia - D.D.S. n° 3 del 16 Gennaio 2015 il terreno oggetto di stima ricade in zona infetta dal batterio della Xylella Fastidiosa – Ceppo CoDIRO e che dal sopralluogo effettuato in data odierna è stato effettivamente riscontrato l'attacco del batterio su tutti gli alberi di ulivo ultra centenari esistenti in loco, che ha provocato l'essiccazione a macchia di leopardo delle parti contagiate, si ritiene opportuno applicare un decremento pari al 30%, del valore economico della porzione di terreno coltivato ad uliveto di Ha 10.59.75, pertanto in considerazione di quanto sopra, il valore complessivo del terreno viene così rideterminato:

1) Uliveto: €/Ha 11.900,00 x 105975 = € 126.110,25

2) Pascolo €/Ha 4.500,00 x 5935 = € 26.707,50

Valore agricolo medio per Regione Agraria 1 = € 152.817,75

Per quanto sopra, quindi, 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 li 22.02.2019

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Arch. Emanuela MARULLI



