



**UNIVERSITÀ  
DEL SALENTO**

RIPARTIZIONE  
FINANZIARIA E NEGOZIALE

Viale Calasso  
Lecce

**RICOGNIZIONE E VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO  
IMMOBILIARE DELL'UNIVERSITÀ DEL SALENTO  
AL 31 DICEMBRE 2020**

FABBRICATI E TERRENI

**RELAZIONE**

## PREMESSA

La presente relazione è redatta a conclusione dell'attività di ricognizione periodica effettuata sul patrimonio immobiliare utilizzato dall'Università del Salento.

Tale ricognizione e valutazione è riferita alla data del 31.12.2020 ed è necessaria al fine di far fronte a due esigenze dell'amministrazione universitaria:

1. individuare il valore del patrimonio immobiliare;
2. destinare apposite risorse in bilancio per la manutenzione ordinaria del patrimonio immobiliare.

## 1. ANALISI

---

L'amministrazione universitaria detiene immobili (fabbricati e terreni) in virtù dei seguenti titoli:

1. Proprietà;
2. Immobili di terzi in proprietà superficciaria;
3. Immobili di terzi in uso;
4. Immobili di terzi in comodato d'uso;
5. Immobili di terzi in assegnazione;
6. Aree di proprietà Unisalento con diritto di superficie ceduto a terzi.

Le attività ricognitive si sono svolte mediante l'applicativo online SISTER – Agenzia delle Entrate e presso gli archivi degli uffici amministrativi interni dell'Ateneo.

All'esito di tali operazioni è stato possibile redigere tabelle esplicative e valutative per ciascuna tipologia di immobili sopra elencata.

È stata rilevata la presenza di immobili intestati a “UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI LECCE”, “UNIVERSITÀ DEL SALENTO con sede in LECCE” ed altri terreni intestati a “UNIVERSITÀ DEL SALENTO CON SEDE IN LECCE” ed identificati con il medesimo codice fiscale.

Trattandosi di un unico soggetto, ossia “Università del Salento”, si è proceduto alla ricognizione ed alla individuazione territoriale di tutti gli immobili ubicati nella provincia di Lecce e nella provincia di Brindisi limitatamente agli immobili ubicati presso il Polo extraurbano di Mesagne

È stata effettuata una macro-differenziazione degli immobili:

- beni accatastati aventi una rendita catastale propria;
- beni non accatastati, valutati secondo il loro costo di costruzione desunto da dati in possesso da precedenti rilevazioni;
- beni non suscettibili di valutazione economica per problematiche relative al loro valore storico o difficoltà di reperimento del costo di costruzione.

## 2. VALUTAZIONE

---

### FABBRICATI

La valutazione dei fabbricati è avvenuta secondo le seguenti metodologie:

#### 1. Beni accatastati:

Il valore è stato determinato rivalutando la rendita iscritta in catasto del 5%, così come stabilito dal D. L. n. 201/2011, convertito nella legge n. 214/2011 ed applicando al valore così determinato i coefficienti moltiplicatori indicati nel citato decreto legge e riportati nella tabella seguente.

| Categoria Catastale      | Coefficienti | Categoria Catastale       | Coefficienti |
|--------------------------|--------------|---------------------------|--------------|
| Da A/1 a A/ escluso A/10 | 160          | C/2, C/6, C/7             | 160          |
| A/10                     | 80           | C/3, C/4, C/5             | 140          |
| Da B/1 a B/8             | 140          | Da D/1 a D/10 escluso D/5 | 65           |
| C/1                      | 55           | D/5                       | 80           |

Per determinati immobili, utilizzati solo parzialmente dall'amministrazione, è stata considerata una percentuale del valore catastale proporzionale alla quota di spazi utilizzati rispetto al totale.

## **2. Beni non accatastati:**

Per questi beni, come sopra indicato, è stato riportato il costo di costruzione.

### **Variazioni rispetto alla precedente annualità**

Rispetto alla precedente rilevazione al 31.12.2019, è stata apportata la seguente variazione:

Tab. 1 - rigo 46, quota di abitazione pervenuta per eredità. È stato modificato il valore catastale per adeguarlo alla quota di proprietà dell'Università pari a 110/180 come riportato nella visura catastale.

### **TERRENI**

Al fine di determinare il valore dei terreni si è proceduto rivalutando il reddito dominicale iscritto in catasto del 25% , così come stabilito dal D. L. n. 201/2011, convertito nella legge n. 214/2011 al reddito dominicale così rivalutato, è stato applicato il coefficiente moltiplicatore previsto dall'art.13 comma 5 dello stesso D.L.

I terreni riportati in Tab 2 – Aree urbane di proprietà dell'Università del Salento sono state stimate con il valore risultante dalla procedura transattiva con il Comune di Lecce ai fini del pagamento ICI (oggi IMU) in euro 50,00/mq.

I terreni di cui alla Tab. 2, Foglio 246, particelle 541, 542 e 544 sono iscritti nel Catasto dei Fabbricati. Il terreno di cui alla Tab. 3, Foglio 2, particella 1030 sub 2 è iscritto nel Catasto dei Fabbricati.

### **Variazioni rispetto alla precedente annualità**

Tab. 1 – Soppressione righe 21 e 22 relativi al Foglio 212, Particelle 963 e 967 perché intestate a "Comune di Lecce".

Tab. 2 – Soppressione righe 4 e 5 relativi al Foglio 246 Particelle 418 e 419 perché intestate a "Comune di Lecce".

### **CONCLUSIONI**

Di seguito si riportano in tabella, il riepilogo dei valori, suddivisi per tabella, rimandando ai relativi allegati la dettagliata individuazione.

## FABBRICATI

| <b>TABELLA</b>   | <b>VALORI<br/>CATASTALI</b> | <b>COSTI DI<br/>COSTRUZIONE</b> |
|--|-----------------------------|---------------------------------|
| TAB 1 - IMMOBILI IN PROPRIETA' ACCATASTATI                                     | 101.130.726,30 €            | 7.893.052,44 €                  |
| TAB 2 - IMMOBILI IN PROPRIETÀ NON ACCATASTATI                                  |                             | 11.790.000,00 €                 |
| TAB 3 - IMMOBILI DI TERZI IN PROPRIETÀ SUPERFICIARIA UNISALENTO ACCATASTATI    | 24.150.885,35 €             | 1.500.000,00 €                  |
| TAB 4 - IMMOBILI DI TERZI IN USO ACCATASTATI                                   | 16.941.728,25 €             | 12.500.000,00 €                 |
| TAB 5 - IMMOBILI DI TERZI IN COMODATO D'USO                                    | 9.497.957,76 €              |                                 |
| TAB 6 - IMMOBILI DI TERZI IN ASSEGNAZIONE                                      | 2.126.729,30 €              |                                 |
| TAB 7 - AREE DI PROPRIETA' UNISALENTO CON DIRITTO DI SUPERFICIE CEDUTO A TERZI | 622.576,50 €                |                                 |
| TAB 8 - IMMOBILI PRIVI DI VALUTAZIONE  |                             |                                 |
| <b>TOTALI</b>  | <b>154.470.603,46 €</b>     | <b>33.683.052,44 €</b>          |

## TERRENI

| <b>TABELLA</b>  | <b>VALORI<br/>CATASTALI</b> | <b>VALORE DI<br/>MERCATO</b> |
|---|-----------------------------|------------------------------|
| TAB.1 - TERRENI DI PROPRIETA' DELL'UNIVERSITA' DEL SALENTO                            | 221.123,50 €                |                              |
| TAB.2 - AREE URBANE DI PROPRIETA' DELL'UNIVERSITA' DEL SALENTO                        |                             | 81.400,00 €                  |
| TAB 3 - AREE URBANE DI PROPRIETA' UNISALENTO CON DIRITTO DI SUPERFICIE CEDUTO A TERZI |                             |                              |
| TAB.4 - TERRENI DI TERZI IN PROPRIETA' SUPERFICIARIA UNISALENTO                       | 4.035,20 €                  |                              |
| <b>TOTALI</b>   | <b>225.158,70 €</b>         | <b>81.400,00 €</b>           |

Allegati:

- Tabelle fabbricati da 1 a 8;
- Tabelle terreni da 1 a 4;
- Visure catastali fabbricati;
- Visure catastali terreni.

Lecce, 28 giugno 2021

La Capo Ufficio Patrimonio e Facchinaggio  
dott.ssa Antonella Cino

Area Manutenzione e Patrimonio Immobiliare  
dott. Alberto Chezzi