



**UNIVERSITÀ  
DEL SALENTO**

RIPARTIZIONE  
FINANZIARIA E  
NEGOZIALE

Viale Gallipoli 49  
Lecce

---

# RICOGNIZIONE E VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'UNIVERSITÀ DEL SALENTO

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 31.12.2018 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 superficiaria;
3. Immobili di terzi in uso;
4. Immobili di terzi in comodato d'uso gratuito;
5. Immobili di terzi in assegnazione;
6. Aree di proprietà Unisalento cedute a terzi in diritto di superficie.

Le operazioni si sono svolte mediante lavoro ricognitivo mediante l'applicativo online SISTER – Agenzia delle Entrate e presso gli archivi degli uffici amministrativi interni all'amministrazione.

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

E' stata rilevata la presenza di immobili intestati a "Università del Salento" 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' 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 31.12.2017, sono state effettuate le seguenti variazioni:

Tab. 1 – rigo 26

Edificio La Stecca - Comune di Monteroni, Fg. 2 p.lla 774

A seguito di istanza in autotutela, è stata ridefinita la rendita catastale e conseguentemente il valore catastale, con decorrenza retroattiva dal 2006.

Tab. 1 – rigo 41-42-43-44

ex Sperimentale Tabacchi - Comune di Lecce – Fg. 259 p.lla 4052 sub. 2-3-4-5

A seguito dell'ultimazione dei lavori di ristrutturazione dell'edificio 2, è stata eseguita la variazione catastale.

Tab. 3 – rigo 5-6

Area ex Fiorini Impianto fotovoltaico Cabina – Comune di Monteroni - Fg. 2 p.lla 1012 sub. 2-3  
Soppressione del sub.1 per esigenze contrattuali – ESE SALENTO.

Tab. 4 – rigo 16

College Isufi – Comune di Lecce – Fg. 246 p.lla 234 sub. 5

Accatastato a seguito dell'ultimazione dei lavori di costruzione.

### 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 risultate dalla procedura transattiva con il Comune di Lecce ai fini del pagamento ICI (oggi IMU) in euro 50,00/mq.

### Variazioni rispetto alla precedente annualità

Non si segnalano variazioni.

## 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 CATASTALI</b>	<b>COSTI DI COSTRUZIONE</b>
TAB 1 - IMMOBILI IN PROPRIETA' ACCATASTATI	101.158.057,50 €	7.893.052,44 €
TAB 2 - IMMOBILI IN PROPRIETA' NON ACCATASTATI		11.790.000,00 €
TAB 3 - IMMOBILI DI TERZI IN PROPRIETA' SUPERFICIARIA UNISALENTO ACCATASTATI	24.158.494,90 €	1.500.000,00 €
TAB 4 - IMMOBILI DI TERZI IN USO ACCATASTATI	15.848.542,45 €	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>153.412.358,41 €</b>	<b>33.683.052,44 €</b>

### TERRENI

<b>TABELLA</b>	<b>VALORI CATASTALI</b>	<b>VALORE DI MERCATO</b>
TAB.1 - TERRENI DI PROPRIETA' DELL'UNIVERSITA' DEL SALENTO	221.613,60 €	
TAB.2 - AREE URBANE DI PROPRIETA' DELL'UNIVERSITA' DEL SALENTO		184.200,00 €
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>225.648,80 €</b>	<b>184.200,00 €</b>

Allegati:

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

Lecce, 06 maggio 2019

La Capo Ufficio Patrimonio e Facchinaggio  
dott.ssa Antonella Cino

Struttura di Missione Piano per il Sud  
ing. Marco Quarta

\_\_\_\_\_  
Ufficio Patrimonio e Facchinaggio  
geom. Stefano Ascalone