

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 20 marzo 2018, n. 436

Protocollo d'Intesa per la valorizzazione dell'"ex sanatorio antitubercolare A. GALATEO". Approvazione ed autorizzazione alla sottoscrizione.

Il Presidente della Giunta Regionale, sulla base dell'istruttoria espletata dalla direzione amministrativa del Gabinetto e confermata dal Capo di Gabinetto, riferisce quanto segue:

Il complesso ospedaliero denominato Ex Sanatorio Antitubercolare "A. Galateo" è un immobile pubblico avente le caratteristiche di bene culturale ai sensi del combinato disposto degli artt. 10 e 12 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D. Lgs 42/2004 e s.m.i.) per il quale è in corso di perfezionamento la verifica dell'interesse culturale, avviata d'ufficio dalla Soprintendenza di Lecce.

Il suddetto complesso è stato ricompreso nel patrimonio immobiliare di Puglia Valore Immobiliare, società di cartolarizzazione interamente partecipata dalla Regione Puglia, avente ad oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione e dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare ex A.S.L..

Il Comune di Lecce, ai sensi della L.R. 21/2008, ha inserito il parco e l'immobile a questo annesso, all'interno del perimetro dell'*Ambito della Rigenerazione Urbana del Programma Integrato di via Leuca, il cui Documento Programmatico*.

A tal proposito, la Regione Puglia - con D.G.R. n. 749 del 13/04/2015 - ha stabilito di destinare un contributo di Euro 1.200.000,00= per l'attuazione da parte di Puglia Valore Immobiliare s.r.l. del progetto "*Realizzazione del Parco Urbano ex Galateo*".

Ciò premesso, si intende valorizzare il fabbricato denominato Ex Sanatorio Antitubercolare "A. Galateo", data la sua vocazione ad alto impatto sociale, attraverso un intervento che preveda la realizzazione di una struttura destinata ad accogliere famiglie e/o persone disagiate con servizi comuni, mediante un progetto finalizzato alla ristrutturazione del fabbricato da adibire a condominio solidale.

E' stato pertanto promossa la sottoscrizione di un Protocollo d'Intesa tra Comune di Lecce, Puglia Valore Immobiliare, Regione Puglia, Soprintendenza Archeologica per la Provincia di Lecce ed A.R.C.A. Sud Salento, per la realizzazione del progetto e l'elaborazione di un mix di spazi capace di garantire integrazione tra differenti fasce e nuclei sociali, al fine di favorire la coesione necessaria alla costruzione di comunità in un contesto di *social housing*, (residenza, residenza studentesca assistita, co-abitazioni, *co-housing*).

Puglia Valore Immobiliare, previa regolarizzazione delle procedure di conferimento ai sensi della Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, realizzerà il recupero del complesso ospedaliero facente parte del bene immobile denominato Ex Sanatorio Antitubercolare "A. Galateo", sito in Lecce, attraverso la riconversione dell'attuale edificio affinché sia adibito a Edilizia Residenziale Sociale, nel rispetto della vocazione ad alto impatto sociale e storico testimoniale dell'immobile esistente.

A tal fine, i soggetti sottoscrittori del suddetto Protocollo si impegnano reciprocamente a collaborare, ciascuno per le proprie competenze, nell'analisi dell'iter tecnico-amministrativo da seguire per la realizzazione del progetto in parola, promuovendo la costituzione di un tavolo tecnico e utilizzando la procedura più adatta attraverso un concorso internazionale di idee progettuali per attrarre soluzioni innovative di qualità, finalizzate a meglio ottimizzare le capacità prestazionali dell'edificio, i costi di trasformazione ed i consumi.

La Regione si impegna, dal canto suo, ad agevolare l'iter del procedimento amministrativo per il rilascio delle necessarie autorizzazioni nonché per l'ottenimento di finanziamenti (privati o pubblici) per l'intera operazione e per la condivisione dei criteri finalizzati all'individuazione dei soggetti destinatari del progetto.

Il comune di Lecce ha approvato il testo del protocollo, che si allega alla presente proposta di delibera, in data 6 marzo 2018.

L'approvazione del suddetto Protocollo è la condizione preliminare per porre in essere i consequenziali adempimenti finalizzati alle rispettive attività a carico delle parti.

Copertura finanziaria - D.Lgs. n.118/2011 e ss. mm.ii.

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

Il presente provvedimento rientra nella specifica competenza della Giunta Regionale ai sensi dell'art.4 comma 4 lett. K della legge regionale n.7/97;

Il relatore sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale;

LA GIUNTA

Udita la relazione e la proposta del Sig. Presidente;

Viste le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento;

A voti unanimi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

- di condividere gli obiettivi complessivi e la finalità sociale del Protocollo, il cui testo è allegato al presente atto, volti alla valorizzazione dell'*ex sanatorio antitubercolare A. GALATEO*" di Lecce;
- di approvare il testo del predetto Protocollo e di autorizzare il Presidente della Giunta regionale alla sottoscrizione;
- di demandare alla società Puglia Valore Immobiliare s.r.l. i successivi adempimenti connessi all'adozione del presente provvedimento;
- di notificare il presente provvedimento, per il tramite della direzione amministrativa del Gabinetto del Presidente, alla società Puglia Valore Immobiliare s.r.l., nonché alla sezione Raccordo al Sistema regionale;
- di pubblicare il presente provvedimento nel B.U.R.P.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA
ROBERTO VENNERI

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA
MICHELE EMILIANO

ALL. A)

PROTOCOLLO D'INTESA

TRA PUGLIA VALORE IMMOBILIARE SRL - REGIONE PUGLIA – SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DI BR- LE-TA – COMUNE DI LECCE - ARCA SUD SALENTO PER LA VALORIZZAZIONE DELL' "EX SANATORIO ANTITUBERCOLARE A. GALATEO"

L'anno duemiladiciotto (2018) il giorno del mese di in Bari, presso

- La Regione Puglia, in persona del Presidente, Dott. Michele Emiliano nato a Bari il....., domiciliato per la carica presso la sede della Regione in Lungomare Nazario Sauro... 70126 BARI; d'ora innanzi REGIONE
- Il Comune di Lecce, in persona del Sig. Sindaco Dott. Carlo Salvemini nato ail....., domiciliato per la carica presso la sede del Comune in ViaLECCE; d'ora innanzi COMUNE
- La Società veicolo di cartolarizzazione Puglia Valore Immobiliare, in persona del Prof. Cataldo Balducci, Amministratore Unico e legale rappresentante, nato a Bari il 06/01/1947, domiciliato per la carica presso la sede della società in Via Gentile, 52 - 70126 BARI; d'ora innanzi PVI
- L'ARCA SUD SALENTO, in persona dell'A.U. Avv. Alberto Chiriaco, nato a _____ domiciliato per la carica presso la sede dell'Arca Sud Salento alla Via _____; d'ora innanzi ARCA
- La Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brindisi, Lecce e Taranto, in persona dell'arch. Maria Piccarreta, nata a Roma il 29/06/1968, domiciliata per la carica presso la sede del Soprintendenza via Antonio Galateo n. 2 - LECCE; d'ora innanzi Soprintendenza

Premesso che

- il complesso ospedaliero denominato Ex Sanatorio Antitubercolare "A. Galateo" è un immobile pubblico avente le caratteristiche di bene culturale ai sensi del combinato disposto degli artt. 10 e 12 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D. Lgs 42/2004 e s.m.i.) per il quale è in corso di perfezionamento la verifica dell'interesse culturale, avviata d'ufficio dalla Soprintendenza con nota prot. 22974 del 12.12.2017;
- Puglia Valore Immobiliare – Società di cartolarizzazione S.r.l.", in sigla "P.V.I.", società interamente partecipata dalla Regione Puglia, ha per oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione e dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare ex Asl;
- nel patrimonio immobiliare della società, oggetto di dismissione/valorizzazione, è stato ricompreso il complesso ospedaliero denominato Ex Sanatorio Antitubercolare "A. Galateo";
- il Comune di Lecce, ai sensi della L.R. 21/2008, ha inserito il parco e l'immobile a questo annesso, all'interno del perimetro dell' *Ambito della Rigenerazione Urbana del Programma Integrato di via Leuca*, il cui *Documento Programmatico* è stato adottato con *Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 29/09/2010*, individuando così i beni suddetti, come elementi strategici di un *assetto urbanistico* urbano, oggetto di un programma di rigenerazione teso alla rivitalizzazione e *restituzione alla cittadinanza* di un importante patrimonio architettonico e paesaggistico della città;



- la Regione Puglia, Assessorato allo Sviluppo Economico, con nota del 10 ottobre 2014 n. 089, in occasione della candidatura del Comune di Lecce a Capitale Europea della Cultura, ha manifestato interesse alla valorizzazione del suddetto immobile ed in particolare dell'annesso Parco, tramite affidamento della gestione del parco all'amministrazione comunale di Lecce;

- con Deliberazione n. 749 del 13/04/2015, infatti, l'Assessorato allo Sviluppo Economico, ha stabilito di destinare un contributo di Euro 1.200.000,00 per l'attuazione da parte della Puglia Valore Immobiliare srl del progetto "Realizzazione del Parco Urbano ex Galateo" impegnandosi ad erogare il finanziamento, all'uopo deliberato, al termine delle procedure di evidenza pubblica poste in essere per la ricerca dell'impresa che si occuperà dell'esecuzione dei lavori di realizzazione del parco urbano;

- in data 14/07/2016 il Comune di Lecce e la Regione Puglia hanno stipulato un protocollo d'intesa che vedrà la cessione della gestione del parco all'Amministrazione Comunale;

- il Comune di Lecce, in virtù di un crescente e articolato disagio abitativo che comprende diffuse situazioni di vulnerabilità e rischio di ampie fasce di popolazione quali: giovani coppie, giovani soli, studenti universitari fuori sede, famiglie monogenitoriali, lavoratori, anziani, sfrattati o sotto minaccia di sfratto, che, esclusi dai benefici pubblici rivolti ai più bisognosi e alla residenza popolare, non sono tuttavia nelle condizioni di accedere al libero mercato degli alloggi e sono esposti al rischio di peggiorare le proprie condizioni abitative, intende attivare politiche per la casa multilivello, intrecciate alla pianificazione urbanistica, alla rigenerazione urbana e al riuso di immobili dismessi che abbiano come bersaglio, insieme ai soggetti più fragili, anche la cosiddetta << fascia grigia >> ;

- il Comune di Lecce, al fine di salvaguardare e favorire la coesione sociale intende promuovere l'offerta di Edilizia Residenziale Sociale, *social housing*, cui è affidata la funzione di interesse generale dal DM 22 aprile 2008 nel soddisfacimento delle esigenze primarie degli individui;

- la PVI ha anche la volontà di valorizzare il fabbricato esistente denominato Ex Sanatorio Antitubercolare "A. Galateo", data la sua vocazione ad alto impatto sociale, attraverso un intervento che preveda la realizzazione di una struttura destinata ad accogliere famiglie e/o persone disagiate con servizi comuni, mediante un progetto finalizzato alla ristrutturazione del fabbricato da adibire a condominio solidale.

tutto ciò premesso,

si conviene e stipula quanto segue:

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

OGGETTO E SCOPO

La società PVI, previa regolarizzazione delle procedure di conferimento ai sensi della Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, intende realizzare il recupero del complesso ospedaliero identificato catastalmente al Fg 240 p.lle 62 facente parte del bene immobile denominato Ex Sanatorio Antitubercolare "A. Galateo", sito in Lecce, attraverso la riconversione dell'attuale edificio affinché sia adibito a Edilizia Residenziale Sociale, *social housing*, (residenza,



residenza studentesca, assistita, co-abitazioni, *co-housing*), nel rispetto della vocazione ad alto impatto sociale e storico testimoniale dell'immobile esistente.

Il progetto sarà realizzato elaborando un mix di spazi capace di garantire anche integrazione tra differenti fasce e nuclei sociali, al fine di favorire la coesione necessaria alla costruzione di comunità, intervenendo nell'individuazione di tipologie residenziali miste quali:

a) Edilizia Residenziale Sociale, *social housing*:

1a) uno stock di alloggi a metratura variabile e flessibile adatto a rispondere ad esigenze mutevoli nel tempo, in relazione al nucleo familiare e alla coabitazione (studenti, anziani, single);

2b) uno stock a metratura fissa (giovani coppie, famiglie monogenitoriali, anziani, studenti);

b) residenza normale:

1b) uno stock di tipologie residenziali normali di media e ampia metratura.

Alle funzioni residenziali, l'intervento aggiungerà la progettazione di alcuni spazi da adibire a servizi innovativi rivolti ai residenti dell'edificio ed altri aperti alla cittadinanza quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: spazi per servizi comuni, sale multifunzionali, commercio, sport e spazi aggregativi, con annessa la presenza di un parco;

L'ex-Sanatorio Antitubercolare "A. Galateo" insiste su una porzione di città a sud del centro storico, in asse con l'ex Ospedale Vito Fazzi. L'accesso principale, a nord, si affaccia su un tratto di circonvallazione di connessione tra Viale Rossini e Viale Alfieri. La testata della recinzione a nord si estende per circa 120 metri e verso sud per circa 290 metri tra Via Francesco Camassa ad est e Via Malta ad ovest. Via Mons. Giancane chiude l'area a sud.

OBBLIGHI DELLE PARTI

Il comune di Lecce, La PVI, la Regione, la Soprintendenza e l'ARCA, si impegnano reciprocamente, per le finalità oggetto del presente atto, a collaborare, ciascuno per le proprie competenze, nell'analisi dell'iter tecnico-amministrativo da seguire per la realizzazione del presente progetto, promuovendo la costituzione di un tavolo tecnico e utilizzando la procedura più adatta attraverso un concorso internazionale di idee progettuali per attrarre soluzioni innovative di qualità, finalizzate a meglio ottimizzare le capacità prestazionali dell'edificio, i costi di trasformazione e i consumi.

Il Comune di Lecce, la Soprintendenza e la Regione si impegnano, ciascuno per le proprie competenze, ad agevolare l'iter del procedimento amministrativo per il rilascio di tutte le autorizzazioni e i pareri necessari all'esecuzione dei lavori di recupero dell'immobile e di tutte le sue pertinenze, anche attraverso conferenza di servizi e/o varianti di destinazione d'uso.

La Regione, il Comune di Lecce, La PVI e l'ARCA si impegnano reciprocamente ad attivare qualsiasi procedura e analisi per l'ottenimento di finanziamenti (privati o pubblici) per l'intera operazione e per la condivisione dei criteri finalizzati all'individuazione dei soggetti destinatari del progetto.

La società PVI e l'ARCA si impegnano a costituire una unica Stazione Appaltante per eseguire direttamente tutte le attività inerenti le procedure di evidenza pubblica per l'affidamento dei lavori di recupero dell'immobile *Ex Sanatorio Antitubercolare "A. Galateo"*, oggetto del presente



protocollo d'intesa, e per effettuare l'analisi e l'espletamento dei bandi per l'assegnazione degli alloggi, cooperando con il Comune di Lecce nell'individuazione dei soggetti destinatari.

Altresì la società PVI e l'ARCA si impegnano anche a valutare l'ipotesi di un affidamento in concessione mediante *project financing* e quindi attraverso la proposta di un promotore per la progettazione, realizzazione delle opere e la loro futura gestione che eventualmente rimarrà in carico al soggetto privato (previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni alla concessione d'uso ai sensi dell'art. 57bis del D.lgs 42/2004), nel caso di utilizzo di fondi privati o in carico alle parti intervenute nella presente convenzione.

Il presente Protocollo, dattiloscritto in n..... pagine, è composto da numero..... articoli.

Bari,

Letto, confermato e sottoscritto.

PER LA REGIONE PUGLIA
IL PRESIDENTE dott. Michele Emiliano

PER PUGLIA VALORE IMMOBILIARE
L'AMMINISTRATORE UNICO dott. Aldo Balducci

PER IL COMUNE DI LECCE
IL SINDACO dott. Carlo Maria Salvemini

PER ARCA SUD SALENTO
L'AMMINISTRATORE UNICO dott. Alberto Chiriaco

PER SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DELLE PROVINCE DI BRINDISI
LECCE E TARANTO
IL SOPRINTENDENTE arch. Maria Piccarreta

IL PRESENTE ALLEGATO
E' COMPOSTO DA
N. 4 FACCIATE

