



Giunta Regionale della Campania
Direzione Generale per le Risorse Strumentali

RELAZIONE SULLE ATTIVITÀ AMMINISTRATIVE, TECNICHE E DI VALUTAZIONE
svolte sugli immobili individuati ai fini della proposta di inserimento nel
PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI



PATRIMONIO IMMOBILIARE E FONDIARIO EXTRAREGIONALE
CALABRIA – LAZIO - MARCHE

Razionalizzazione del patrimonio immobiliare e fondiario regionale e fuori regione mediante alienazione dei terreni, degli immobili, delle tenute e/o aziende agricole

Napoli, aprile 2026

1. PREMESSA

La presente relazione costituisce il documento di rendicontazione delle attività tecnico-amministrative avviate dalla Direzione Generale per le Risorse Strumentali (cod. 203.00.00) nell'ambito dell'obiettivo di razionalizzazione del patrimonio immobiliare e fondiario della Regione Campania situato al di fuori del territorio regionale.

L'attività istruttoria si articola nelle due fasi previste dall'indicatore di obiettivo: (i) verifica dello stato giuridico e amministrativo dei beni, aggiornamento dei dati patrimoniali e catastali e predisposizione della documentazione necessaria all'inserimento nel Piano delle alienazioni, entro 90 giorni; (ii) inserimento dei beni trasferibili nel Piano delle alienazioni, propedeutico all'avvio del procedimento di alienazione, entro 180 giorni.

La ricognizione ha interessato l'intero compendio extraregionale censito nel sistema **SIPARE** (*Sistema Informativo del Patrimonio Regionale. È la piattaforma informatica interna della Regione Campania utilizzata dalla Direzione Generale per le Risorse Strumentali per la gestione, la consultazione e l'analisi del patrimonio immobiliare regionale*) al mese di dicembre 2025, comprensivo di beni distribuiti in tre regioni: Calabria (province di Cosenza e Catanzaro), Lazio (provincia di Roma) e Marche (provincia di Macerata).

Si tratta, nella quasi totalità dei casi, di beni provenienti dal lascito testamentario del Barone Giovanni Paolo Quintieri, confluiti nel patrimonio della Regione Campania a seguito della soppressione dell'Ente Regina Margherita Pro Ciechi (D.P.R. n. 616/1977) e, nella fase più recente, trasferiti dalla società in house S.A.U.I.E. – in liquidazione – alla diretta titolarità dell'Amministrazione regionale mediante atto notarile nel corso del 2025.

Un elemento che fino a data recente ha caratterizzato in modo strutturale la gestione dell'intero compendio era il vincolo testamentario di destinazione solidaristica imposto dal Barone Giovanni Paolo Quintieri, finalizzato all'assistenza, all'istruzione, all'educazione e alla beneficenza dei ciechi ricoverati nell'Istituto Paolo Colosimo di Napoli.

Tale vincolo aveva orientato sino ad oggi sia l'azione della Regione Campania sia quella della società in house S.A.U.I.E., imponendo che i proventi del patrimonio fossero reimpiegati a sostegno delle finalità del lascito.

Con la sentenza n. 33334/2025 della Corte di Cassazione, pronunciata il 22 luglio 2025 e pubblicata il 20 dicembre 2025 (R.G. 14326/2019), la Suprema Corte — cassando la sentenza della Corte d'Appello di Napoli del 18 gennaio 2019 e decidendo nel merito — ha rigettato la domanda degli Eredi Quintieri e si è pronunciata per la piena estinzione dell'obbligazione modale.

Il ragionamento dei giudici di legittimità si fonda sulla disciplina della successione tra enti pubblici: allorquando si verifichi una successione ex lege tra enti pubblici, il *modus* testamentario gravante sull'ente soppresso non si trasferisce all'ente succeduto, salvo espressa previsione normativa.

Nel caso di specie, né il D.P.R. n. 616/1977 né l'art. 1-bis del D.L. n. 481/1978 — che hanno disposto il trasferimento ex lege alla Regione Campania dei beni patrimoniali dell'Ente Patronato Regina Margherita pro-ciechi Paolo Colosimo di Napoli — hanno previsto la sopravvivenza dell'onere modale.

La Regione Campania ha pertanto acquisito i beni liberi da qualsiasi vincolo di destinazione testamentaria. Ne discende che le scelte gestionali relative al compendio extraregionale — ivi comprese le operazioni di alienazione — possono essere valutate nell'esclusivo interesse della Regione Campania, nel rispetto dei principi di buona amministrazione e delle norme di legge applicabili, e in primo luogo del D.Lgs. 42/2004 per i profili vincolistici di natura pubblicistica.

2. QUADRO RIEPILOGATIVO DEL PATRIMONIO EXTRAREGIONALE

Il patrimonio immobiliare e fondiario della Regione Campania ubicato al di fuori dei confini regionali comprende, alla data del censimento (dicembre 2025), 1.312 unità patrimoniali, articolate in 1.214 terreni e 98 fabbricati, distribuite tra Calabria, Lazio e Marche. Il dato di dettaglio è estratto dal sistema SIPARE e trova corrispondenza negli elenchi catastali analitici per singola provincia.

Regione	Prov.	Comuni	Terreni (n.)	Fabbricati (n.)	Totale	Sup. terreni (ha)
Calabria	CS	10	731	51	782	1.414,15
Calabria	CZ	1	138	–	138	480,95
Lazio	RM	1	126	27	153	844,98
Marche	MC	2	219	20	239	223,61
TOTALE		14	1.214	98	1.312	2.963,69

Tab. 1 – Quadro riepilogativo patrimonio extraregionale

3. REGIME DEI VINCOLI – QUADRO NORMATIVO GENERALE

Prima di procedere alla descrizione analitica dei singoli compendi, è necessario richiamare il quadro normativo in materia di vincoli che governa, in modo generalizzato, l'intero patrimonio extraregionale oggetto della presente relazione. Tale quadro condiziona in modo strutturale le opzioni di gestione e, in particolare, le possibilità di alienazione.

3.1 Vincolo ope legis ex art. 10, comma 1, D.Lgs. 42/2004

Per i beni immobili di proprietà pubblica opera di autore non più vivente e realizzati da oltre settanta anni, il D.Lgs. 42/2004 impone, all'art. 12, l'avvio della procedura di verifica dell'interesse culturale (VIC) prima di qualsiasi atto di alienazione.

L'esito negativo della verifica — attestante l'assenza di interesse culturale — costituisce condizione necessaria ma non sufficiente per procedere all'alienazione: per i beni appartenenti al demanio regionale o statale, è altresì richiesta la previa sdemanializzazione, che l'amministrazione dispone ove non vi ostino altre ragioni di pubblico interesse. Solo all'esito di entrambi i passaggi il bene è liberamente alienabile ai sensi del Codice. La procedura non si applica ai beni immobili realizzati da meno di settanta anni, i quali esulano dall'ambito applicativo dell'art. 12.

Ne consegue che, per ciascun bene candidato all'alienazione avente i presupposti di cui sopra, l'Amministrazione regionale è tenuta ad avviare — se non ancora avviata — la procedura di verifica dell'interesse culturale ex art. 12 D.Lgs. 42/2004, e che la proposta di inserimento nel Piano delle alienazioni potrà essere definitivamente formulata solo all'esito favorevole di tale procedura

△ VINCOLO: Per i fabbricati del patrimonio extraregionale realizzati da oltre settanta anni da autore non più vivente, l'inserimento nel Piano delle alienazioni è condizionato al previo accertamento dell'assenza di interesse culturale da parte della Soprintendenza competente, ai sensi dell'art. 12 D.Lgs. 42/2004. L'avvio di tale procedura costituisce adempimento necessario e preliminare rispetto alla proposta di alienazione. La procedura non si applica ai terreni né ai fabbricati di costruzione più recente.

3.2 Beni con vincolo dichiarato – regime di inalienabilità o valorizzazione condizionata

Per i beni nei quali il vincolo di interesse culturale è già stato dichiarato con provvedimento espresso, ovvero risulta accertato in esito a procedura di verifica, il regime applicabile varia in funzione della natura del vincolo.

Per i beni del demanio culturale con vincolo archeologico (art. 54, comma 1, lett. a), vige un'inalienabilità assoluta: l'unica forma di trasferimento ammessa è quella a titolo gratuito tra enti pubblici, con conservazione della demanialità e della destinazione culturale (art. 54, comma 3).

Per tutti gli altri beni culturali vincolati non ricompresi nell'elenco dell'art. 54, l'alienazione — anche a favore di altro soggetto pubblico — è invece ammessa, previa autorizzazione della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale su parere della Soprintendenza competente (artt. 55-56), nonché previa sdemanializzazione ove il bene appartenga al demanio. La concessione d'uso ex artt. 106 ss. costituisce in ogni caso uno strumento alternativo di valorizzazione, percorribile indipendentemente dall'esito della procedura autorizzatoria all'alienazione.

⚠ **VINCOLO:** Per i beni con vincolo culturale già dichiarato, il regime applicabile dipende dalla natura del vincolo: inalienabilità assoluta per i beni con vincolo archeologico (art. 54, comma 1, lett. a); alienabilità condizionata a previa autorizzazione ministeriale per tutti gli altri beni vincolati non inclusi nell'elenco dell'art. 54 (artt. 55-56). Con specifico riferimento alla Tenuta di Passerano, il bene rimane inalienabile in ragione del regime di tutela ope legis vigente nelle more del procedimento di dichiarazione dell'interesse culturale ex art. 13 D.Lgs. 42/2004 avviato dalla Soprintendenza di Roma con nota prot. n. 547086 del 21 ottobre 2025. La valorizzazione in concessione della componente agricola è invece già autorizzata con Decreto MiC n. 140 dell'8 luglio 2025.

3.3 Nota metodologica sulle perizie di stima

Le attività di valutazione economica dei beni candidati all'alienazione sono attualmente in corso.

Le perizie estimative, redatte con metodologia OMI e nel rispetto del Disciplinare regionale per la gestione e l'alienazione dei beni immobili (L.R. 38/1993), saranno completate entro giugno 2026.

Il loro esito, unitamente all'esito delle verifiche di interesse culturale di cui al par. 3.1, costituirà la base per la definitiva proposta di inserimento nel Piano delle alienazioni e per il successivo decreto di approvazione del Piano.

Per la Tenuta di Passerano l'autorizzazione alla concessione in uso dei terreni agricoli è già stata rilasciata con Decreto n. 140 dell'8 luglio 2025 del Segretariato Regionale del Ministero della Cultura per il Lazio; la stipula dei contratti di affitto agrario in deroga è già avvenuta e i terreni sono attualmente coltivati e puliti, garantendo un'entrata per la Regione Campania di circa 190.000€/anno.

4. PATRIMONIO IN CALABRIA

4.1 Provincia di Cosenza – 782 unità (731 terreni / 51 fabbricati)

Il patrimonio cosentino costituisce il nucleo più rilevante dell'intero compendio extraregionale. I terreni si estendono per 1.414,15 ettari complessivi, articolati in 731 particelle catastali distribuite in 10 comuni; i fabbricati comprendono 51 unità catastali localizzate nei comuni di Carolei (31 unità) e Cosenza (20 unità).

Comune	Particelle (n.)	Sup. (ha)	Qualità prevalente	Note
Carolei	133	312,51	Castagneto / bosco ceduo	Sede Villa Quintieri

Marzi	28	289,92	Castagneto da frutto	
Mendicino	172	266,67	Castagneto / seminativo	
Domanico	32	176,80	Bosco ceduo / pascolo	
Castrolibero	159	94,04	Seminativo arborato	
Rogliano	31	86,05	Castagneto da frutto	
Dipignano	74	81,55	Seminativo / pascolo	
Cosenza	93	71,31	Seminativo arborato	Contigue a fabbricati
Marano M.	4	20,41	Seminativo	
Rende	5	14,91	Seminativo arborato	
TOTALE CS	731	1.414,15		

Tab. 2 – Terreni in provincia di Cosenza per comune

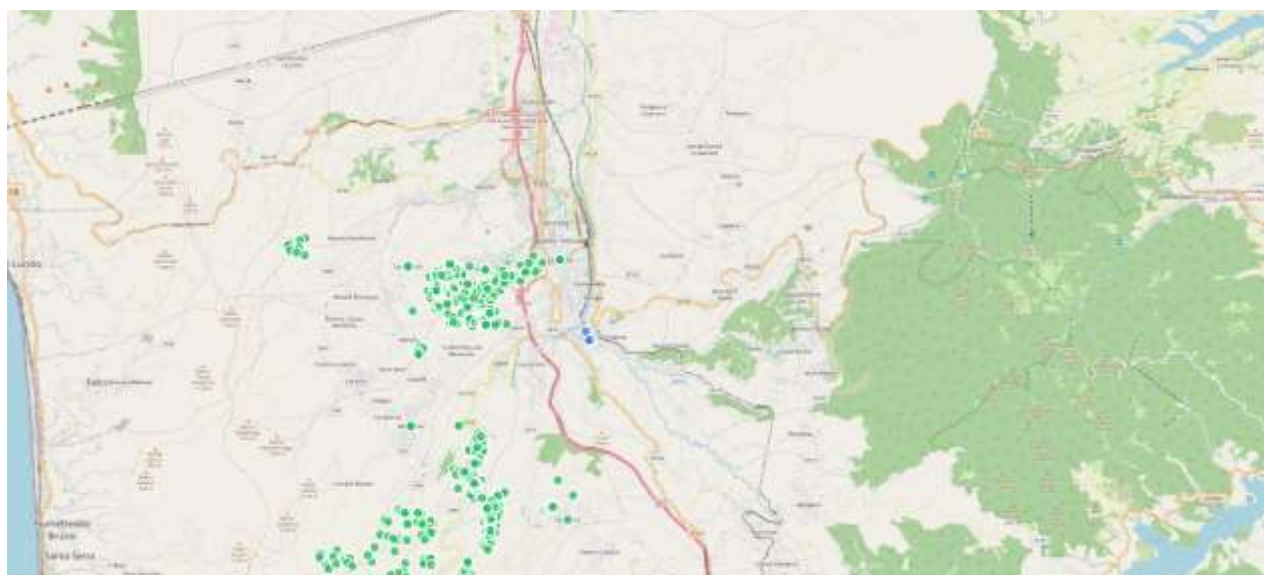


Fig. 1 – Distribuzione beni patrimoniali, area cosentina (Calabria CS)

Le qualità catastali prevalenti per superficie sono il castagneto da frutto (73 particelle, 751,46 ha – 53,1% del totale), il bosco ceduo (44 particelle, 186,28 ha) e il seminativo arborato (146 particelle, 115,05 ha). Tale composizione qualitativa conferisce al patrimonio cosentino un elevato potenziale di valorizzazione agro-forestale, subordinato alla redazione del Piano Generale di Assestamento e Gestione Forestale.

4.1.1 Patrimonio agro-forestale e Piano di Gestione Forestale

I fondi agro-forestali si estendono per circa 580 ettari tra i comuni di Cosenza, Carolei, Domanico, Dipignano, Marzi, Mendicino e Castrolibero. La superficie boscata accertata sulla base della documentazione catastale disponibile è di 355 ettari distribuiti su 6 comuni.

L'ultimo taglio boschivo risale al 2012. La viabilità forestale risulta in buono stato. La componente di maggiore pregio è costituita dal castagneto da frutto, che secondo i dati catastali si estende per circa 751

ettari complessivi nell'area cosentina, a conferma dell'elevato potenziale produttivo del patrimonio agro-forestale.

La redazione del Piano Generale di Assestamento e Gestione Forestale è obbligatoria ai sensi del Regolamento Regionale Calabria n. 4/2024 per superfici boscate superiori a 100 ettari ed è condizione indispensabile per qualsiasi autorizzazione al taglio. Il Regolamento consente tuttavia, in presenza di incarico già conferito per la redazione del Piano, di presentare istanza di autorizzazione al taglio della prima annualità anche prima dell'approvazione formale; nelle more dell'approvazione è inoltre possibile procedere alle autorizzazioni successive fino al 30% della superficie totale. La durata media del Piano è di circa 15 anni.

Si è richiesto un preventivo di massima ad agronomo qualificato locale per la redazione del Piano e per i progetti di taglio relativi alle prime tre annate silvane (2026/27, 2027/28 e 2028/29). Sulla base del preventivo acquisito, la Direzione Generale per le Risorse Strumentali ha avviato la valutazione procedurale per il conferimento dell'incarico. Il Piano sarà consegnato entro 6 mesi; i progetti di taglio saranno redatti entro 90 giorni dalla protocollazione del Piano presso la Regione Calabria.

Stima dei ricavi attesi. A regime, sono stimabili circa 25 ettari annui di taglio, distribuiti in 3 comparti non contigui. Sulla base dei valori di mercato del legname da ceduo e da castagneto nella provincia di Cosenza, e tenuto conto che la vendita avviene in piedi — con oneri di abbattimento a carico dell'acquirente — è possibile formulare una stima orientativa dei ricavi nei primi tre anni di attuazione del Piano:

- Scenario base (legname ceduo misto, circa 90 mc/ha, prezzo medio 15 €/mc): ricavo annuo stimato di circa 33.000 – 35.000 euro per annata da 25 ettari.
- Scenario con quota significativa di castagneto (prezzo medio 35-40 €/mc): ricavo annuo stimato di circa 75.000 – 90.000 euro.
- Ricavo complessivo stimato per le prime tre annate silvane (73 ettari totali): circa 100.000 € in scenario base, con possibilità di ricavi sensibilmente superiori in presenza di lotti di castagneto maturo.

Si precisa che tali stime hanno carattere meramente orientativo e saranno precisate nell'ambito dei progetti di taglio, che prevedono la stima analitica della massa legnosa per ciascun comparto colturale. I ricavi derivanti dai tagli, liberi da qualsiasi vincolo di destinazione a seguito della sentenza della Corte di Cassazione n. 33334/2025, confluiranno nel bilancio regionale secondo le regole ordinarie della contabilità pubblica.

Parallelamente alla valorizzazione agro-forestale, il personale tecnico della Direzione ha avanzato una prima selezione di particelle candidabili all'alienazione in ragione della loro ubicazione in prossimità di centri abitati e delle favorevoli condizioni morfologiche e geologiche. Le particelle selezionate ricadono nei comuni di Carolei, Mendicino, Castrolibero e Cosenza.

I terreni in questione, in quanto tali, non sono assoggettati alla procedura di verifica dell'interesse culturale ex art. 12 D.Lgs. 42/2004 — la quale si applica ai soli fabbricati e non alle aree fondiari prive di manufatti — e la loro alienazione è pertanto condizionata al solo completamento delle perizie estimative, con orizzonte inserimento nel Piano delle Alienazioni entro giugno 2026. L'elenco catastale analitico delle particelle proposte è allegato alla presente relazione.

⚠ **VINCOLO:** I fondi agro-forestali cosentini sono potenzialmente soggetti a vincolo ope legis ex art. 10, comma 1, D.Lgs. 42/2004. L'alienazione di tali beni è differita al completamento della verifica di interesse culturale. La valorizzazione tramite tagli autorizzati e Piano di Gestione Forestale è perseguibile indipendentemente dall'esito di tale verifica.

4.1.2 Fabbricati in provincia di Cosenza

Per i fabbricati in provincia di Cosenza — complessivamente 51 unità ubicate tra Carolei e Cosenza — è in corso una ricognizione tecnico-patrimoniale finalizzata alla loro progressiva alienazione. La ricognizione comprende la verifica della consistenza catastale, l'avvio della procedura di verifica dell'interesse culturale (VIC) ex art. 12 D.Lgs. 42/2004 per le unità che ne presentano i presupposti, e la stima del valore di mercato propedeutica all'inserimento nel Piano delle Alienazioni.

Nell'ambito di tale attività ricognitiva, il personale tecnico della Direzione ha predisposto un primo elenco analitico delle unità immobiliari che presentano le migliori condizioni di alienabilità in termini di ubicazione, stato d'uso e appetibilità di mercato. Si tratta delle seguenti unità: le unità nel Palazzo Quintieri di Cosenza centro storico (Fig. 22, p.lla 1013, più subalterni); gli ex fabbricati rurali ora censiti al catasto urbano nel comune di Mendicino (Fig. 2, p.lle 234 e 237); i piccoli fabbricati nel centro storico di Carolei (Fig. 13, p.la 87, sub 1 e 2). Trattandosi in tutti i casi di immobili di proprietà pubblica realizzati da oltre settanta anni da autore non più vivente, l'inserimento nel Piano delle Alienazioni è condizionato al previo accertamento dell'assenza di interesse culturale da parte della Soprintendenza competente, ai sensi dell'art. 12 D.Lgs. 42/2004. L'avvio della procedura di verifica dell'interesse culturale costituisce pertanto il primo adempimento necessario e sarà avviato contestualmente al completamento della ricognizione catastale.

Per il complesso di Villa Quintieri in Carolei, la Direzione valuta la percorribilità di una vendita unitaria dell'appartamento di proprietà esclusiva regionale (Fig. 13, p.la 13, sub 2 – cat. A/1) contestualmente agli accessori in comproprietà con gli eredi Quintieri — locali accessori, corte condominiale e giardino (Fig. 13, p.la 13, sub 3-4-5-8) — in ragione della disponibilità manifestata da questi ultimi alla cessione della propria quota, con reciproco vantaggio delle parti. Anche per tale compendio l'alienazione è subordinata, oltre che alla previa definizione dell'accordo con i comproprietari e allo scioglimento della comunione sulle parti accessorie, all'esito favorevole della verifica dell'interesse culturale ex art. 12 D.Lgs. 42/2004.

Emergono altresì alcune posizioni già in fase istruttoria avanzata: per l'immobile di Via San Vito n. 10 (Cosenza), la piena proprietà regionale è confermata dalla sentenza del Tribunale di Cosenza del 2012 ed è pervenuta una richiesta di acquisto da parte dei conduttori, in corso di valutazione; per le unità di Via del Liceo/Via Serra sono in corso approfondimenti sulla situazione patrimoniale e sulla percorribilità dell'alienazione; è altresì in valutazione una proposta di permuta pervenuta da soggetto privato, riferita a un immobile, per un valore orientativo di circa 140.000 euro.

4.2 Provincia di Catanzaro – 138 unità (terreni) – Fondo Nocera Terinese

Nel comune di Nocera Terinese sono censiti 138 terreni per una superficie complessiva di 480,95 ettari, corrispondenti al fondo agricolo derivante dall'Eredità Quintieri (quota 50% regionale). La quota non regionale è condotta dall'azienda agricola Trapuzzano Tito, che è anche conduttrice in affitto della quota regionale (canone annuo € 28.723,31; contratto scadente 12 giugno 2028).

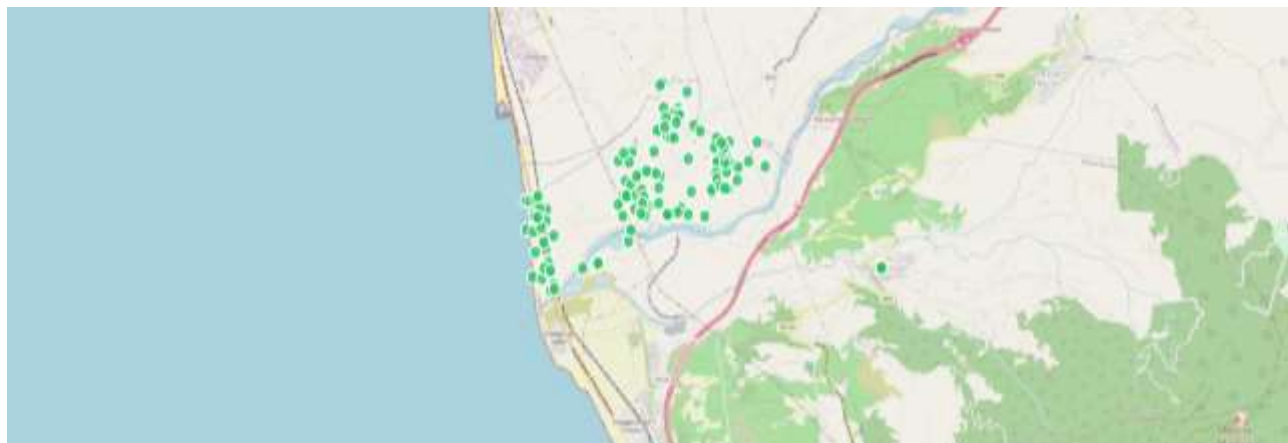


Fig. 2 – Distribuzione terreni patrimoniali, Nocera Terinese (Calabria CZ)

Qualità catastale	Particelle (n.)	Superficie (ha)	Note
Seminativo irriguo	28	138,66	Coltura principale
Uliveto	24	117,60	
Pascolo cespugliato	14	68,74	
Pascolo	15	63,02	
Seminativo	25	59,88	
Altre qualità	32	33,05	Sem. arborato, agrumeto, ecc.
TOTALE CZ	138	480,95	

Tab. 3 – Terreni in provincia di Catanzaro – Nocera Terinese

È pervenuta una richiesta di acquisto del fondo da parte del conduttore (azienda Trapuzzano Tito), la cui istruttoria è in corso. La perizia estimativa sarà completata entro maggio 2026. Il fondo è costituito prevalentemente da terreni a destinazione agricola ordinaria — seminativi irrigui, uliveti, pascoli — privi di caratteristiche storico-artistiche o archeologiche rilevanti. Per la componente fondiaria, non ricorrono pertanto i presupposti per l'applicazione della procedura di verifica dell'interesse culturale ex art. 12 D.Lgs. 42/2004.

Nell'ambito del perimetro catastale del fondo risultano tuttavia censiti alcuni manufatti classificati come fabbricato rurale (Fig. 1 p.lle 11, 12, 13, 18, 30; Fig. 2 p.lle 9, 11; Fig. 6 p.lle 33, 34; Fig. 9 p.lle 6, 7). In assenza di documentazione certa sull'epoca di costruzione, e in considerazione della presumibile anteriorità dei manufatti rispetto al limite dei settanta anni, non può escludersi l'applicabilità della procedura di verifica dell'interesse culturale ex art. 12 D.Lgs. 42/2004 anche per tali unità. È pertanto necessario procedere, in via preliminare rispetto all'alienazione dell'intero compendio, a un sopralluogo di verifica sullo stato e sull'epoca di costruzione dei manufatti, al fine di accertare la sussistenza o meno dei presupposti per l'avvio della VIC. Ove i manufatti risultino diruti o privi di autonoma consistenza, potrà essere valutata la loro esclusione dal perimetro dell'alienazione ovvero la loro inclusione nell'atto di compravendita previa istruzione della relativa procedura di verifica.

Sussistono pertanto già le condizioni giuridiche per avviare l'iter di inserimento nel Piano delle Alienazioni per la componente fondiaria del fondo, subordinatamente al completamento della perizia estimativa. La definizione della posizione relativa ai fabbricati rurali costituisce adempimento preliminare necessario ai fini dell'alienazione dell'intero compendio. L'elenco catastale analitico delle particelle della quota regionale, comprensivo delle superfici assegnate a esito della divisione, è allegato alla presente relazione.

5. PATRIMONIO NEL LAZIO

5.1 Provincia di Roma – 153 unità (126 terreni / 27 fabbricati) – Tenuta di Passerano

L'intero patrimonio laziale è localizzato nel comune di Galliciano nel Lazio (codice catastale D875). I 126 terreni si estendono per 844,98 ettari; i 27 fabbricati comprendono unità nelle località Passerano, Via Maremmana, Via Colle del Fattore, loc. Tarantella e Moletta.

Il compendio costituisce la Tenuta di Passerano, azienda agricola di eccezionale valore storico, caratterizzata da un castello medievale e da numerosi edifici rurali di antica costruzione. Nel passato

ospitava attività agricole e zootecniche strutturate. È già stata avviata una procedura di affidamento in affitto in deroga di circa 680 ettari, con entrate stimate in circa € 190.000 annui per cinque anni.

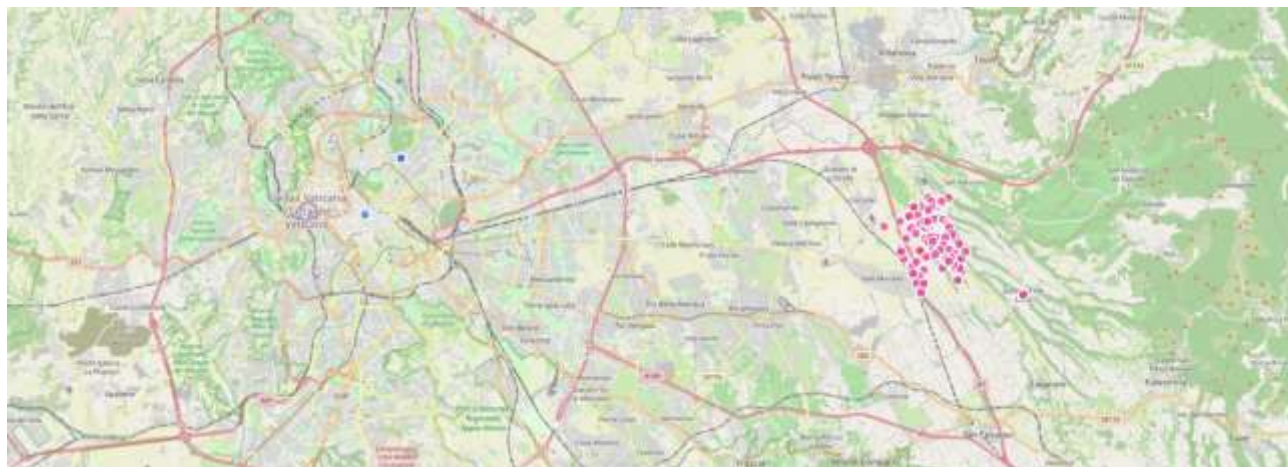


Fig. 3 – Beni patrimonio nel Lazio: Galliciano nel Lazio (RM)

Qualità catastale	Particelle (n.)	Superficie (ha)	Note
Seminativo	62	683,96	81% della superficie
Bosco ceduo	25	103,23	
Pascolo	34	49,91	
Bosco alto fusto	4	7,87	
TOTALE RM terreni	126	844,98	

Tab. 4 – Terreni in provincia di Roma – Galliciano nel Lazio

5.1.1 Vincoli sulla Tenuta di Passerano – regime applicabile e stato delle procedure

La Tenuta di Passerano è soggetta a un regime vincolistico articolato, che nella fase attuale preclude l'alienazione ma consente la valorizzazione in concessione, la quale è già stata oggetto di specifica autorizzazione ministeriale.

Regime vincolistico. Il compendio è tutelato ope legis ai sensi del combinato disposto degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. La procedura di Verifica dell'Interesse Culturale (VIC) era stata già espletata con esito favorevole — interesse culturale riconosciuto — con Decreto MIBACT SR-LAZ n. 95 del 18 ottobre 2017.

Tale decreto è stato tuttavia annullato dal Consiglio di Stato con sentenza n. 7542 del 4 agosto 2023, non nel merito della valutazione culturale, bensì per vizio procedimentale consistente nel mancato coinvolgimento del Comune di Galliciano nel Lazio, ritenuto titolare di una posizione di controinteresse sostanziale in ragione del Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) approvato nel 2014 su parte delle aree della Tenuta.

Permangono altresì il vincolo preordinato all'esproprio disposto dal Comune su porzioni della Tenuta e il contenzioso tributario in materia di IMU, con divergenza tra qualificazione agricola dei terreni (posizione storica della S.A.U.I.E.) e qualificazione edificatoria (posizione del Comune), nonché contenziosi pendenti con alcuni Eredi Quintieri su profili patrimoniali del lascito.

Procedura di dichiarazione in corso. In ottemperanza alla sentenza del Consiglio di Stato, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e per la provincia di Rieti ha avviato, con nota prot. n. 547086 del 21 ottobre 2025, un nuovo procedimento nelle forme della dichiarazione dell'interesse culturale ex art. 13 D.Lgs. 42/2004, coinvolgendo il Comune di Galliciano nel Lazio e gli altri soggetti interessati.

La proposta di dichiarazione è motivata dalla straordinaria importanza storica, archeologica, monumentale e rurale del compendio. Il termine per la conclusione del procedimento è di 120 giorni dalla notifica. Risultano espressamente esclusi dalla proposta di tutela alcuni terreni di proprietà regionale ritenuti privi di interesse culturale (Fig. 4, part. IIe 20 e 21; part. IIe 15 e 54/parte). Fino alla conclusione del procedimento, il bene rimane soggetto alle disposizioni della Parte Seconda del Codice ai sensi dell'art. 12, comma 1, D.Lgs. 42/2004, con conseguente inalienabilità.

Autorizzazione alla concessione già rilasciata. Contestualmente all'avvio della nuova procedura di dichiarazione, e a fronte delle ragioni di urgenza connesse alla conduzione dei fondi agricoli e alla cura del bestiame, il Segretariato Regionale del Ministero della Cultura per il Lazio — acquisito il parere favorevole della Soprintendenza (nota prot. n. 13274 del 20 giugno 2025) e il parere di approvazione della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Lazio (riunione del 24 giugno 2025) — ha rilasciato con Decreto n. 140 dell'8 luglio 2025 l'autorizzazione alla stipula della concessione in uso dei terreni agricoli della Tenuta, ai sensi degli artt. 57-bis e 106, comma 2-bis del D.Lgs. 42/2004 e del D.P.R. 13 settembre 2005, n. 296.

La concessione di fitto agrario in deroga, riguarda i terreni con vocazione agricola identificati ai fogli 1, 2, 4 e 5 di Galliciano nel Lazio, con esclusione espressa dei beni con effettiva valenza monumentale — in particolare il Castello e gli ex granai — che rimangono in gestione diretta della Regione Campania. La concessione è vincolata alla destinazione d'uso agricola e vieta la sub-concessione.

Conseguenze per la classificazione nel Piano. La Tenuta di Passerano rimane non alienabile allo stato attuale, in ragione del regime di tutela *ope legis* vigente nelle more della conclusione del procedimento di dichiarazione avviato nell'ottobre 2025.

Ove il procedimento si concluda con dichiarazione positiva di interesse culturale, il regime di inalienabilità sarà consolidato ai sensi dell'art. 54, comma 2, D.Lgs. 42/2004. Per contro, la valorizzazione in concessione della componente agricola è già stata autorizzata e contrattualizzata. Oggi le aree concesse in affitto agrario in deroga, sono coltivate e mantenute. Il Castello e gli ex granai rimangono in gestione diretta regionale e sono soggetti, per qualsiasi intervento, alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. 42/2004.

△ VINCOLO: La Tenuta di Passerano non è alienabile allo stato attuale, in ragione del regime di tutela *ope legis* vigente ai sensi dell'art. 12, comma 1, D.Lgs. 42/2004, che assoggetta il bene alle disposizioni della Parte Seconda del Codice fino alla conclusione del procedimento di verifica o dichiarazione. La Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e per la provincia di Rieti ha avviato, con nota prot. n. 547086 del 21 ottobre 2025, non una semplice verifica dell'interesse culturale ex art. 12 — il cui esito negativo avrebbe potuto aprire la strada all'alienazione — bensì un procedimento di dichiarazione dell'interesse culturale ex art. 13, motivato dalla straordinaria importanza storica, archeologica, monumentale e rurale dell'intero compendio. Il termine di 120 giorni dalla notifica per la conclusione del procedimento risulta scaduto nel febbraio 2026 e pertanto si sta procedendo a fare richiesta all'Amministrazione procedente dell'esito formale del procedimento, al fine di accertare se la dichiarazione sia già stata adottata. Ove il procedimento si sia concluso con dichiarazione positiva di interesse culturale — esito altamente probabile alla luce dell'orientamento espresso dalla Soprintendenza e della solidità della base istruttoria preesistente, che già nel 2017 aveva

condotto a un decreto di tutela annullato dal Consiglio di Stato per soli vizi procedurali e non nel merito — il regime applicabile sarà quello dell'art. 54, comma 2, D.Lgs. 42/2004: **inalienabilità definitiva**. In presenza di interesse anche archeologico accertato, come risulta dalla prescrizione imposta in sede di autorizzazione alla concessione agricola (ricognizione obbligatoria dei reperti giacenti nell'area), troverebbe applicazione l'art. 54, comma 1, lett. a), che prevede inalienabilità assoluta, con esclusione di qualsiasi forma di trasferimento a titolo oneroso. La valorizzazione mediante concessione in uso della componente agricola è già autorizzata con Decreto MiC n. 140 dell'8 luglio 2025 e costituisce la soluzione gestionale praticabile nel lungo periodo. Il Castello e gli ex granai rimangono in gestione diretta regionale e sono soggetti alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza per qualsiasi intervento ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. 42/2004.

5.2 Roma – Complesso immobiliare di Via Panama (52 unità abitative)

Il patrimonio laziale comprende, oltre alla Tenuta di Passerano, un secondo compendio di natura profondamente diversa: il complesso immobiliare di Via Panama in Roma, costituito da 52 unità abitative realizzato per volontà del Barone Giovanni Paolo Quintieri e storicamente destinato a generare reddito continuativo a sostegno delle finalità assistenziali del lascito.

Il complesso è ubicato in un contesto urbano di elevato pregio. Alla data della presente relazione risulta integralmente locato: i contratti di locazione, già gestiti dalla S.A.U.I.E. nell'ambito del procedimento di liquidazione, sono stati aggiornati ai prezzi di mercato nell'ambito del trasferimento della gestione alla Regione Campania, garantendo un reddito annuo complessivo stimato in circa 1.200.000 euro.

Tale rendimento configura il complesso di Via Panama come il principale asset generatore di reddito stabile dell'intero patrimonio extraregionale, con un rendimento annuo superiore alla somma dei proventi attesi da tutti gli altri beni extraregionali attualmente produttivi (Tenuta di Passerano circa 190.000 euro/anno; fondo Nocera Terinese circa 28.700 euro/anno di canone).

Classificazione ai fini del Piano. In ragione delle caratteristiche descritte — piena produttività, contratti aggiornati, reddito stabile e rilevante — il complesso di Via Panama non si ritiene opportuno inserire nel Piano delle alienazioni.

La dismissione del bene comporterebbe la perdita di un flusso di entrate annuo di circa 1,2 milioni di euro, non sostituibile con le risorse derivanti da una alienazione una tantum, il cui valore di realizzo — pur significativo — sarebbe rapidamente eroso dall'assenza di rendimenti futuri.

Il mantenimento in gestione diretta del compendio, con presidio costante dei canoni e dei rapporti locativi, costituisce pertanto la scelta gestionale più coerente con le finalità del lascito Quintieri, come peraltro confermato dalla sentenza della Corte di Cassazione n. 33334/2025 che ha liberato il patrimonio dal vincolo modale, lasciando piena discrezionalità alla Regione nelle scelte di gestione nell'esclusivo interesse pubblico.

I proventi derivanti dalla locazione delle unità di Via Panama potranno essere destinati alla gestione del patrimonio ex Quintieri, nelle more della definizione di un assetto gestionale definitivo dell'intero patrimonio extraregionale. In tal modo il complesso di Via Panama svolge una duplice funzione strategica: da un lato assicura alla Regione Campania un'entrata stabile e prevedibile, dall'altro costituisce la principale leva finanziaria interna per sostenere — senza oneri aggiuntivi per il bilancio regionale — il processo di razionalizzazione e valorizzazione dell'intero patrimonio extraregionale, in attesa che le perizie, le verifiche di interesse culturale e la risoluzione delle pendenze giuridiche consentano di definire compiutamente le scelte di lungo periodo su ciascun compendio.

6. PATRIMONIO NELLE MARCHE

6.1 Provincia di Macerata – 239 unità (219 terreni / 20 fabbricati) – Azienda Montecoriolano

Il patrimonio marchigiano è distribuito tra i comuni di Potenza Picena (190 unità: 175 terreni e 15 fabbricati) e San Severino Marche (50 unità: 45 terreni e 5 fabbricati), per una superficie complessiva dei terreni di 223,61 ettari. Il compendio costituisce prevalentemente l'Azienda agricola di Montecoriolano (Potenza Picena), storicamente legata alla Villa Casalis — oggi in condizioni di significativo degrado — e a terreni tradizionalmente coltivati a vigneto e uliveto. Il compendio è destinato all'alienazione nell'ambito del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2026.

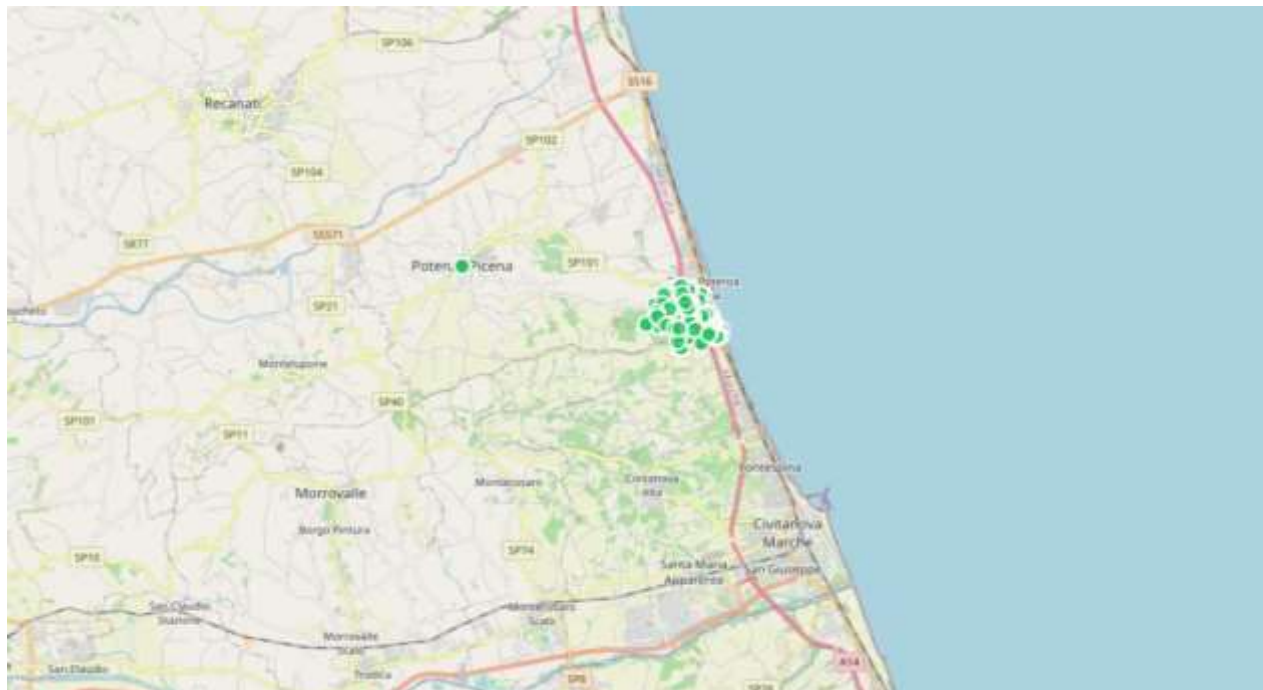


Fig. 4 – Distribuzione beni patrimoniali, provincia di Macerata (Marche)

Qualità catastale	Particelle (n.)	Superficie (ha)	Note
Seminativo	64	81,00	
Vigneto	28	42,24	Coltura storica dell'azienda
Seminativo arborato	26	29,83	
Uliveto	16	22,81	
Seminativo irriguo	48	18,96	
Bosco misto / alto fusto	7	8,81	
Orto irriguo / Prato	5	13,99	
Altre qualità	26	5,97	Fabbricato rurale, ecc.
TOTALE MC terreni	220	223,61	

Tab. 5 – Terreni in provincia di Macerata

Ai fini dell'inserimento nel Piano e dell'avvio delle procedure di dismissione, sono in corso di risoluzione le seguenti criticità. Per i lotti interessati da procedimenti espropriativi avviati dal Comune di Potenza Picena e non conclusi, l'alienazione è condizionata alla previa definizione delle pendenze, i cui margini di intervento regionale risultano limitati ai profili risarcitori. Per i fabbricati di età superiore a settanta anni è in corso la verifica dell'interesse culturale (VIC) ex art. 12 D.Lgs. 42/2004, il cui esito negativo costituisce presupposto necessario per procedere all'alienazione. Per i 5 fabbricati di San Severino Marche privi di indirizzo nel sistema SIPARE è in corso la ricognizione catastale e identificativa necessaria a completare la scheda patrimoniale. L'assenza di gestione continuativa del compendio rende altresì urgente definire un presidio amministrativo nelle more del completamento dell'iter di dismissione.

△ VINCOLO: I fabbricati del compendio marchigiano di età superiore a settanta anni sono soggetti alla verifica dell'interesse culturale ex art. 12 D.Lgs. 42/2004 prima di procedere all'alienazione. Per i lotti interessati da procedimenti espropriativi non conclusi la disponibilità giuridica è limitata; l'inserimento nel Piano delle alienazioni per tali aree è condizionato alla preventiva definizione delle pendenze espropriative.

7. CLASSIFICAZIONE DEI BENI AI FINI DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI

Sulla base del quadro istruttorio disponibile e tenuto conto del regime vincolistico descritto nella sezione 3, i beni del compendio extraregionale sono classificati nelle seguenti categorie ai fini della proposta di Piano:

Bene / Compendio	Ubicazione	Categoria Piano	Condizioni e adempimenti necessari
Fondo agricolo ex Quintieri (480,95 ha)	Nocera Terinese CZ	ALIENAZIONE – candidato	Richiesta acquisto conduttore (Trapuzzano); perizia in corso (entro mag. 2026); contratto affitto scade 12.06.2028. Nessun vincolo culturale applicabile per la componente fondiaria; condizioni giuridiche per l'inserimento nel Piano già sussistenti.
Terreni selezionati in prossimità centri abitati	Carolei, Mendicino, Castrolibero, Cosenza CS	ALIENAZIONE – candidato	Perizia estimativa avviata, non assoggettati a VIC ex art. 12 D.Lgs. 42/2004.
Fabbricati Palazzo Quintieri centro storico	Cosenza CS	ALIENAZIONE – subordinata a VIC	Avvio VIC ex art. 12 D.Lgs. 42/2004 quale adempimento preliminare necessario; perizia estimativa da avviare contestualmente; inserimento nel Piano subordinato all'esito negativo della verifica.
Fabbricati ex rurali censiti al NCEU	Mendicino CS	ALIENAZIONE – subordinata a VIC	Medesime condizioni dei fabbricati del Palazzo Quintieri; avvio VIC e perizia estimativa da avviare.
Piccoli fabbricati centro storico	Carolei CS	ALIENAZIONE – subordinata a VIC	Medesime condizioni; avvio VIC e perizia estimativa da avviare.
Villa Quintieri – appartamento 100% regionale e quota 50% in comproprietà eredi	Carolei CS	ALIENAZIONE – in valutazione (vendita unitaria con eredi)	Scioglimento comunione necessario per le parti accessorie; accordo con comproprietari da definire; VIC ex art. 12 D.Lgs. 42/2004 da avviare; perizia da avviare.

Immobile Via S. Vito n. 10 – ex Giordano	Cosenza CS	ALIENAZIONE – candidato prioritario	Piena proprietà regionale (sentenza 2012); richiesta acquisto Giordano; perizia da avviare;
Appart. e magazzini liberi – Via del Liceo/Serra	Cosenza CS	ALIENAZIONE – candidato	Unità libere; approfondimenti patrimoniali in corso; VIC da avviare; valutare opzione permuta eredi Quintieri.
Suoli oggetto proposta permuta	Prov. Cosenza CS	ALIENAZIONE / PERMUTA – in valutazione	Proposta privata ricevuta; valore indicativo ~€ 140.000; stima da avviare; valutare eventuale permuta.
Terreni con affittuari morosi	Prov. Cosenza CS	ALIENAZIONE – condizionata	Alienazione quale soluzione per morosità protratta; verifica legale preliminare; perizia da avviare.
Az. Montecoriolano – lotti liberi da espropri	Potenza Picena MC	ALIENAZIONE – subordinata a verifica	Espropri non conclusi su parte delle aree; VIC ex art. 12 D.Lgs. 42/2004 in corso per fabbricati; perizia di stima in corso; pendenze espropriative da definire con Comune di Potenza Picena.
Tenuta di Passerano	Galliciano nel Lazio RM	VALORIZZAZIONE IN CONCESSIONE – non alienabile	Inalienabile nelle more della procedura di dichiarazione ex art. 13 D.Lgs. 42/2004 avviata dalla Soprintendenza di Roma (prot. n. 547086 del 21.10.2025, termine 120 gg.). Concessione in uso terreni agricoli già autorizzata con Decreto n. 140 dell'8 luglio 2025 del Segretariato Regionale del MiC per il Lazio dell'8.07.2025; Castello e granai in gestione diretta regionale.
Complesso Via Panama – 52 unità abitative	Roma RM	ESCLUSO DAL PIANO – mantenimento in gestione	Integralmente locato; canoni aggiornati a prezzi di mercato (ex S.A.U.I.E.); reddito annuo ~1.200.000 €. Dismissione non conveniente: perdita di flusso reddituale stabile superiore al rendimento alternativo del capitale. Presidio gestionale continuativo da assicurare
Fondi agro-forestali (ca. 580 ha)	Prov. Cosenza CS	VALORIZZAZIONE – tagli autorizzati	Alienazione differita a completamento Piano Gestione Forestale; priorità: affidamento incarico ad agronomo; valorizzare con tagli boschivi autorizzati.

Tab. 6 – Classificazione beni ai fini del Piano delle alienazioni e valorizzazioni (aprile 2026)

8. IL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEL PATRIMONIO CAMPANO (Bilancio di Previsione E.F. 2026/2027/2028) E LO STATO DELLE ATTIVITÀ DI STIMA

Con l'approvazione del Bilancio di Previsione E.F. 2026/2027/2028 è stato approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del Patrimonio Immobiliare della Regione Campania (art. 58 L. 133/2008), allegato al Bilancio medesimo. Il Piano individua i beni immobili di proprietà regionale non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, suscettibili di dismissione ovvero di valorizzazione, ubicati nel territorio campano, e si articola in due sezioni: la Sezione 1 – Beni da dismettere, comprendente fabbricati

e terreni distribuiti nelle province di Napoli, Caserta, Salerno e Avellino, e la Sezione 2 – Beni da valorizzare, che include l'ex Impianto Pilota di Epurazione di Licola (Cuma, Pozzuoli – NA) e il complesso immobiliare ex ENALC di Summonte (AV), per i quali è prescelta la modalità della concessione di valorizzazione mediante procedura aperta di gara.

La tabella che segue riepiloga i beni inseriti nella Sezione 1, accorpata per comune di ubicazione.

Comune	Prov.	Tipologia cespiti	N. u.i. fabbricati	N. particelle terreni
Cellole	CE	Residenziale (A/2, A/3, A/4), commerciale (C/1, C/2), industriale (D/7)	14	—
Castel Volturno	CE	Residenziale (A/4), depositi (C/2); terreni: seminativi, bosco misto, pascolo	3	8
Cancello ed Arnone	CE	Residenziale (A/2), accessori (F/2); terreni: seminativo, fabbricato rurale	6	2
Villa Literno	CE	Residenziale (A/2), depositi (C/2), industriale (D/1); terreni: seminativo, prato, pascolo	7	7
Grazzanise	CE	Terreni: seminativo, pascolo arborato	—	4
Bellona	CE	Residenziale (A/2), depositi (C/2, C/6)	5	—
Caserta	CE	Residenziale (A/2)	1	—
Gricignano di Aversa	CE	Terreni: seminativo	—	2
Valle di Maddaloni	CE	Terreni: seminativo	—	2
Pozzuoli	NA	Residenziale (A/7), accessori (C/2, F/2); terreni: seminativo, frutteto, agrumeto, incolto, area rurale	5	13
Giugliano in Campania	NA	Terreni: seminativo, vigneto, frutteto, bosco alto fusto, ente urbano	—	48
Mugnano di Napoli	NA	Terreni: ente urbano, ferrovia	—	3
Altri comuni NA (Torre del Greco, Torre Annunziata, Vico Equense, Pimonte, Frattamaggiore, Castello di Cisterna)	NA	Vari: E/1, C/1, D/1; terreni: vigneto, seminativo arborato, relitto stradale, seminativo irriguo	4	6
Eboli, Serre, Casal Velino	SA	Industriale/artigianale (D/8), residenziale (A/2), commerciale (C/1)	4	—
Bisaccia, Montella, Castelvetere sul Calore	AV	Residenziale (A/3, A/4), deposito (C/2, C/6)	4	—

A seguito dell'approvazione del Piano sono state avviate le attività di ricognizione censuaria e di stima del prezzo di alienazione dei cespiti, condotte in conformità alla metodologia OMI e nel rispetto del Disciplinare regionale (DGRC n. 133/2018).

Una prima ricognizione parametrica — condotta sui dati catastali disponibili con riferimento alle quotazioni OMI per categoria — suggerisce un valore complessivo di realizzo significativo, da intendersi quale mero orientamento preliminare in assenza delle perizie definitive. I cespiti di maggior peso sono i fondi agricoli e boschivi di Giugliano in Campania e Pozzuoli (circa 665 ettari complessivi), il complesso industriale D/1 di Torre Annunziata e il nucleo residenziale e commerciale di Cellole.

La Direzione Generale avvierà, già dal mese di maggio 2026, attraverso il “Portale aste e valorizzazioni della Regione Campania, collaudato i primi giorni del mese di aprile 2026 che sarà operativo entro la fine dello

stesso mese, le procedure di alienazione per blocchi di cespiti omogenei — per tipologia e ambito territoriale — mediante procedura ad evidenza pubblica ai sensi della L.R. 38/1993 e del Disciplinare regionale, con tempistica programmata nel periodo secondo semestre 2026 – primo semestre 2027.

9. CONCLUSIONI E AZIONI SUCCESSIVE

Le attività svolte nel primo trimestre 2026 hanno consentito di acquisire un quadro ricognitivo aggiornato del patrimonio extraregionale — 1.312 unità patrimoniali per circa 2.963 ettari di terreni e 98 fabbricati distribuiti tra Calabria, Lazio e Marche — e di avviare le verifiche tecnico-giuridiche di dettaglio sui principali compendi.

Parallelamente, sul fronte del patrimonio campano, con l'approvazione del Bilancio di Previsione E.F. 2026/2027/2028 è stato approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del patrimonio immobiliare regionale, per il quale sono state contestualmente avviate le attività di ricognizione censuaria e stima.

Sul piano giuridico, la sentenza della Corte di Cassazione n. 33334/2025 ha accertato l'estinzione dell'obbligazione modale derivante dal lascito Quintieri, rimuovendo il vincolo di destinazione solidaristica che aveva sino ad oggi condizionato le scelte gestionali sull'intero compendio extraregionale. Le operazioni di alienazione possono pertanto essere valutate nell'esclusivo interesse della Regione Campania, nel rispetto delle norme pubblicistiche applicabili e in primo luogo del D.Lgs. 42/2004 per i profili vincolistici di natura culturale.

Per i beni calabresi sussistono già, allo stato, le condizioni giuridiche e istruttorie più favorevoli all'alienazione. Il fondo di Nocera Terinese (CZ) — privo di vincoli culturali, con perizia estimativa in corso e richiesta di acquisto già pervenuta dal conduttore — è candidato prioritario per l'inserimento nel Piano delle Alienazioni non appena completata la stima, con orizzonte maggio 2026.

I terreni selezionati in prossimità dei centri abitati cosentini (Carolei, Mendicino, Castrolibero, Cosenza), parimenti non assoggettati a VIC, sono candidabili all'inserimento nel Piano subordinatamente al completamento delle perizie estimative, con orizzonte giugno 2026. Per i fabbricati cosentini — Palazzo Quintieri, ex rurali di Mendicino e piccoli fabbricati di Carolei — l'avvio della procedura di verifica dell'interesse culturale ex art. 12 D.Lgs. 42/2004 costituisce il primo adempimento necessario e condiziona l'inserimento nel Piano; tale procedura sarà avviata contestualmente al completamento della ricognizione catastale. Per il complesso di Villa Quintieri in Carolei, la percorribilità di una vendita unitaria con gli eredi Quintieri è in corso di valutazione, fermo restando il medesimo presupposto della VIC.

Per la Tenuta di Passerano la valorizzazione in concessione agricola è già operativa: i terreni sono coltivati e mantenuti, garantendo un'entrata annua per la Regione di circa 190.000 euro. Il procedimento di dichiarazione dell'interesse culturale avviato dalla Soprintendenza di Roma nell'ottobre 2025 definirà entro 120 giorni dalla notifica il perimetro definitivo dei beni soggetti a tutela, con possibili implicazioni sulle opzioni gestionali future anche per le porzioni che dovessero risultare prive di interesse culturale.

Per gli altri compendi extraregionali, il completamento delle perizie estimative — previsto entro maggio/giugno 2026 — e la valutazione caso per caso della sussistenza del vincolo culturale costituiranno la base per la definitiva proposta di inserimento nel Piano delle alienazioni, da adottare entro il termine di 180 giorni previsto dall'obiettivo.

Con riferimento al patrimonio campano inserito nel Piano delle Alienazioni E.F. 2026, le attività di stima in corso evidenziano un valore complessivo di realizzo significativo, la cui quantificazione puntuale sarà definita all'esito del completamento delle perizie tecnico-estimative. A seguire, le procedure di dismissione saranno avviate per blocchi di cespiti omogenei — per tipologia e ambito territoriale — mediante procedura ad evidenza pubblica ai sensi della L.R. 38/1993, con tempistica programmata nel periodo secondo semestre 2026 – primo semestre 2027.

Le azioni successive prioritarie sono le seguenti:

- Completamento della perizia estimativa per il fondo di Nocera Terinese (CZ), con obiettivo maggio 2026, propedeutico all'inserimento nel Piano delle Alienazioni e alla definizione della posizione contrattuale con il conduttore richiedente l'acquisto.
- Avvio delle perizie estimative per i terreni cosentini selezionati (Carolei, Mendicino, Castrolibero, Cosenza) e per i fabbricati del Palazzo Quintieri, degli ex rurali di Mendicino e dei piccoli fabbricati di Carolei, con obiettivo giugno 2026.
- Avvio della procedura di verifica dell'interesse culturale ex art. 12 D.Lgs. 42/2004 per tutti i fabbricati cosentini candidati all'alienazione, contestualmente al completamento della ricognizione catastale.
- Conferimento dell'incarico all'agronomo per la redazione del Piano di Gestione Forestale dei boschi cosentini (355 ha), propedeutico alla valorizzazione del patrimonio agro-forestale e al rilascio delle autorizzazioni al taglio.
- Valutazione della percorribilità della vendita unitaria del complesso di Villa Quintieri in Carolei, in raccordo con gli eredi Quintieri comproprietari delle parti accessorie.
- Definizione della posizione contrattuale relativa all'immobile di Via San Vito n. 10 a Cosenza, inclusa la valutazione della proposta di permuta pervenuta da soggetto privato.
- Sopralluogo di verifica sui 5 fabbricati di San Severino Marche privi di indirizzo in SIPARE, con aggiornamento delle schede catastali.
- Monitoraggio del procedimento di dichiarazione dell'interesse culturale della Tenuta di Passerano avviato dalla Soprintendenza di Roma (termine 120 giorni dalla notifica del 21 ottobre 2025) e definizione delle opzioni gestionali conseguenti, ivi compresa l'eventuale rivalutazione delle possibilità di dismissione per le porzioni prive di interesse culturale.
- Avvio del confronto con la Soprintendenza di Macerata in ordine alla posizione dei beni marchigiani rispetto al regime di tutela culturale, in raccordo con l'Avvocatura regionale, e contestuale avvio dell'iter per la definizione delle pendenze espropriative con il Comune di Potenza Picena.
- Avvio delle procedure di alienazione per blocchi di cespiti omogenei del patrimonio campano, mediante procedura ad evidenza pubblica, entro il secondo semestre 2026.
- Predisposizione della proposta di inserimento dei beni extraregionali candidati nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni, con relativa deliberazione di approvazione, entro il termine di 180 giorni dall'avvio dell'obiettivo.

Napoli, aprile 2026
Il Direttore Generale
Arch. Pasquale Manduca