



**Città di Alessandria**  
Provincia di Alessandria

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE  
SETTORE URBANISTICA**

N. generale **130** del **27/01/2023**

**OGGETTO: SETTORE URBANISTICA. AGGIORNAMENTO INVENTARI PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE AL 31.12.2022 E APPROVAZIONE ELENCHI DIRITTI REALI DI GODIMENTO ATTIVI E PASSIVI E LORO ILLUSTRAZIONE AGGIORNATI AL 31.12.2022.**

La Determina viene pubblicata all'Albo pretorio dal 30/01/2023 al 14/02/2023.



## CITTA' DI ALESSANDRIA

### SETTORE URBANISTICA

**OGGETTO: SETTORE URBANISTICA. AGGIORNAMENTO INVENTARI PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE AL 31.12.2022 E APPROVAZIONE ELENCHI DIRITTI REALI DI GODIMENTO ATTIVI E PASSIVI E LORO ILLUSTRAZIONE AGGIORNATI AL 31.12.2022.**

### IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA

Premesso che:

i beni inventariati sono costituiti da strade, terreni (mappali o porzioni di essi omogenei per regime giuridico) e fabbricati (o porzioni di essi omogenei per regime giuridico);

dopo verifiche effettuate con sovrapposizione tra mappa catastale e Piano Regolatore Comunale, alcuni mappali appartenenti per intero ad una categoria inventariale, sono stati distribuiti anche in altre categorie, a seconda che ricadessero su porzioni destinate da P.R.G.C. a strada, verde pubblico/standard o residenziale;

gli immobili del Patrimonio Disponibile (Fabbricati e Terreni) inseriti nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per il triennio 2021- 2023, sono evidenziati con colorazione verde negli elenchi allegati alla presente determinazione;

**VISTO** il D.lgs n. 118/2011 riguardante l'armonizzazione dei bilanci, le categorie inventariali, demaniali (terreni e fabbricati) e patrimoniali (disponibili – terreni e fabbricati ed indisponibili – terreni e fabbricati), sono state ulteriormente suddivise come di seguito descritto:

- a. Terreni demaniali : terreni Demaniali  
demanio idrico  
costo di produzione relativo alle opere di urbanizzazione
- b. Fabbricati demaniali: altri beni immobili demaniali  
opere dedicate al culto
- c. Terreni disponibili: terreni edificabili  
terreni agricoli  
terreni non altrimenti classificati
- d. Fabbricati disponibili: fabbricati ad uso abitativo  
Impianti sportivi  
Fabbricati ad uso commerciale ed istituzionale  
Beni immobili non altrimenti classificati.
- e. Terreni indisponibili: terreni edificabili  
terreni agricoli

terreni non altrimenti classificati

- f. Fabbricati indisponibili: fabbricati ad uso abitativo  
fabbricati destinati ad asili nido  
fabbricati ad uso scolastico  
musei teatri e biblioteche  
impianti sportivi  
Fabbricati ad uso commerciale ed istituzionale  
Beni immobili non altrimenti classificati  
Fabbricati rurali

**VISTO** che, l'intero Inventario dei beni demaniali e dei beni patrimoniali comunali, in base ai nuovi criteri del Dlgs 118/2011, è stato completamente revisionato tramite controllo di ogni particella per mezzo di visure catastali ed atti notarili di provenienza e le valutazioni degli immobili sono state effettuate come di seguito elencato:

1. costo d'acquisto comprendente anche costi accessori quale spese notarili, tasse di registrazione dell'atto, onorari per la progettazione, e, se non disponibile, il valore catastale;
2. valore catastale costituito applicando alla rendita catastale vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, un coefficiente di rivalutazione pari al 5% moltiplicato per i coefficienti relativi alle rispettive categorie catastali (immobili/terreni agricoli);
3. aggiunta delle spese degli Stati di Avanzamento Lavori intercorsi dal 2003 al 2020 ai valori fiscali degli immobili in quanto l'allegato A/3 al Dlgs 118/2011 cita: " le manutenzioni sono capitalizzabili solo nel caso di ampliamento, ammodernamento o miglioramento degli elementi strutturali del bene, che si traducono in un effettivo aumento significativo e misurabile di capacità o produttività o di sicurezza (per adeguamento alle norme di legge) o di vita utile del bene;

**VISTO** l'Inventario dei Beni Demaniali al 31.12.2022, allegato alla presente determinazione per farne parte integrante, comprensivo dello stradario toponomastico (Viario aggiornato al 2021 fornito dall'Ufficio Toponomastica - Direzione Demografia);

**VISTO** l'Inventario dei Beni Patrimoniali al 31.12.2022, allegato alla presente determinazione per farne parte integrante;

**VISTI GLI ELENCHI:**

- dei Diritti Reali di Godimento **ATTIVI** (diritti a favore del Comune di Alessandria su proprietà privata);
- dei Diritti Reali di Godimento **PASSIVI** (diritti a favore di privati su proprietà del Comune di Alessandria)

e la loro illustrazione aggiornati al 31.12.2022 allegati alla presente determinazione per farne parte integrante (esclusi i diritti reali di godimento riferiti alla proprietà e i diritti di superficie in quanto questi sono indicati nell'inventario dei beni immobili Comunali sopra citati) i cui valori in parte sono stati stimati e in parte derivano dai relativi Atti Notarili;

**VISTO** il D.lgs n. 118/2011, al Titolo I, che disciplina il processo di riforma della contabilità pubblica, denominato "Armonizzazione contabile", avviato dall'art. 2 della L. n. 196/2009, per le Amministrazioni pubbliche territoriali e i loro Enti Strumentali;

**VISTO** il D.lgs n. 126/2014 – disposizioni integrative e correttive del D.lgs n. 118/2011, recante disposizione in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di Bilancio delle Regioni, Enti Locali e dei loro organismi, a norma degli artt. 1, 2 della L. 42/2009;

**PRESO ATTO** del nuovo Regolamento di Contabilità, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 156/357/514, in data 22.12.2014, ad oggetto “D.lgs. 23 giugno 2011 e successive modificazioni ed integrazioni. Approvazione del nuovo Regolamento di Contabilità della Città di Alessandria”;

**VISTI:**

- la deliberazione del Consiglio Comunale n°102 del 07/08/2019 ad oggetto “Art.243 bis e seguenti del D.Lgs. 18 agosto 2000 n°267 e successive modificazioni ed integrazioni – Approvazione Piano di riequilibrio finanziario pluriennale”;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 10.08.2021 avente per oggetto: Delibera di GC n. 179 del 29.07.2021 ad oggetto: art. 175 comma 8 del D.lgs 267/2000 e smi – variazione di assestamento generale di bilancio di previsione 2021 – 2023;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 182 del 29/07/2021 avente ad oggetto: “Art. 174 Del D.Lgs. 267/2000 e S.M.I. - Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2022 – 2024”;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 97 del 19/10/2021 avente ad oggetto: Delibera Giunta c.le n. 182 del 29/07/2021: Artt. 174 del D.Lgs. 267/2000 - Documento Unico di Programmazione 2022/2024;
- la Deliberazione C.C. n. 68 del 08/06/2022 avente ad oggetto "Artt. 151 d e 170 del D.Lgs. 18 agosto 2000 e s.m.i. - Nota di Aggiornamento al Documento Unico di Programmazione 2022/2024 " con cui è stato approvata la Nota di Aggiornamento al D.U.P 2022/2024;
- La Deliberazione Consiglio Comunale n. 69 del 08/06/2022 avente ad oggetto: “Delibera GC n. 179 del 26/05/2022 - art. 151 del d.lgs. 18 agosto 2000 e successive modificazioni ed integrazioni. Bilancio di previsione finanziario 2022/2024 e relativi allegati.”;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 200 del 23/06/2022 avente ad oggetto: Piano della Performance 2022 -2024 - P.E.G. 2022 - 2024 Parte Contabile. Approvazione;
- la Deliberazione Consiglio Comunale n. 82 del 28/07/2022 avente ad oggetto: “Delibera GC n. 214 del 21/07/2022: artt. 193 e 147-ter, comma 2, del d.lgs. n. 267/2000 e s.m.i. salvaguardia degli equilibri di bilancio e stato di attuazione dei programmi del Bilancio di Previsione 2022-2024”;
- Deliberazione della Giunta Comunale n. 313 del 30/11/2022 avente ad oggetto: “Art. 175, secondo comma, d. lgs. n. 267/2000 e s.m. i - variazione al bilancio di previsione 2022-2024 - n. 3/2022 adottata in via d’urgenza ai sensi del quarto comma”;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 349 del 29/12/2022 oggetto:artt. 151-170-174 del d.lgs. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni - documento unico di programmazione (D.U.P.) 2023 2025;

**RICHIAMATO** il nuovo Regolamento di Contabilità approvato con Deliberazione C.C. n. 156 del 22.12.2014, avente ad oggetto “D.lgs. 23 giugno 2011 e successive modificazioni ed integrazioni. Approvazione del nuovo Regolamento di Contabilità della Città di Alessandria”;

**VISTO** il Decreto Sindacale n. 85 del 29/12/2022;

**VISTO** l'art. 41 dello Statuto Comunale;

**DATO ATTO** che, in ordine al presente provvedimento, il sottoscritto Direttore ne ha preventivamente controllato la regolarità tecnica e ne attesta, ai sensi dell'art. **147 bis**, comma 1 del D.lgs n. 267/2000 e s.m.i., la regolarità e la correttezza.

**PRESO ATTO** dell' Art. 163 del Testo Unico relativo all'esercizio provvisorio;

**VISTO** l'art. 233 – Conti degli agenti contabili interni, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, nonché l'art. 230 - Conto del patrimonio e conti patrimoniali speciali, dello stesso D.Lgs. che tra l'altro stabilisce che gli enti locali provvedono annualmente all'aggiornamento degli inventari;

**VISTO** l'art. 47 del Regolamento di Contabilità, approvato con atto del C.C. n.156/357/514 del 22.12.2014, che, ai fini della formazione dell'inventario, divide i beni immobili comunali nelle seguenti tre categorie:

Beni immobili demaniali;  
Beni immobili patrimoniali indisponibili;  
Beni immobili patrimoniali disponibili.

**VISTO** l'art. 66 comma 3 dello stesso Regolamento di Contabilità relativo all'aggiornamento dei registri degli inventari dei beni immobili comunali;

DETERMINA

 di **APPROVARE**, viste le considerazioni di cui in premessa, gli allegati inventari, che forniscono una consistenza complessiva del Patrimonio Immobiliare Comunale, aggiornata al 31.12.2022, di beni inventariati (porzioni di beni omogenei per regime giuridico):

- per i Fabbricati n. 331 edifici comprendenti n. 387 mappali a loro volta suddivisi in n. 817 subalterni;
- per i Terreni n 2607 mappali (comprese le strade);

il tutto per un valore Fiscale totale pari ad **€ 163.763.432,71** ed un valore di Bilancio totale pari ad **€ 217.027.081,13** così di seguito meglio articolato:

**VALORI FISCALI**

**a) IMMOBILI DEMANIALI:**

***beni inventariati***

Edifici n. 60 mappali n. 1808, subalterni n 14

valore di inventario ..... € **12.502.615,53** così ripartiti:

Determinazione N. 130 del 27/01/2023

fabbricati (n. 60 edifici, n. 65 mappali, n. 14 subalterni)	€ 2.146.794,56
terreni (n. 731 mappali).....	€ 4.023.757,44
strade (n. 1012 mappali).....	€ 6.332.063,53

**b) IMMOBILI PATRIMONIALI:**

**beni inventariati**

Edifici n. 271 mappali n. 1186 , subalterni n. 149

valore inventario ..... € **151.260.817,18** così ripartito:

indisponibili (n. 216 edifici, n. 704 mappali, n. 149 subalterni)..... € 132.729.090,95 di cui:

fabbricati (n. 216 edifici, n.219 mappali, n. 149 subalterni).....	€ 128.840.590,27
terreni (n. 485 mappali).....	€ 3.888.500,68

disponibili (n. 55 edifici, n. 482 mappali, n. 668 subalterni)..... € 18.531.726,23 di cui:

fabbricati (n. 55 edifici, n. 103 mappali, n. 668 subalterni).....	€ 17.929.265,55
terreni (n. 379 mappali).....	€ 602.460,68

**RIASSUNTO VALORI FISCALI**

Immobili Demaniali	€ 12.502.615,53
Immobili Patrimoniali	€ <u>151.260.817,18</u>
	€ 163.763.432,71

**VALORI DI BILANCIO**

**a) IMMOBILI DEMANIALI**

valore totale di Bilancio ..... € **19.230.552,19** così ripartito:

**FABBRICATI**

Altri beni immobili demaniali.....	€ 2.179.147,28
Opere dedicate al culto.....	€ 6.695.583,94
<b>Totale</b>	<b>€ 8.874.731,22</b>

**TERRENI**

terreni demaniali.....	€ 3.844.927,84
demanio idrico.....	€ <u>178.829,60</u>
<b>Totale</b>	<b>€ 4.023.757,44</b>

**STRADE**

terreni demaniali.....	€ 6.332.063,53
demanio idrico.....	€ <u>0,00</u>
<b>Totale</b>	<b>€ 6.332.063,53</b>

**a) IMMOBILI PATRIMONIALI:**

Valore totale di Bilancio ..... € **197.796.528,94** così ripartito:

## **INDISPONIBILI**

### **FABBRICATI**

Fabbricati ad uso abitativo.....	€	946.820,70
Fabbricati destinati ad asilo nido.....	€	3.370.001,51
Fabbricati ad uso scolastico.....	€	83.366.525,13
Musei teatri e biblioteche.....	€	18.196.111,59
Impianti sportivi.....	€	22.902.765,99
Fabbricati ad uso commerciale ed istituzionale.....	€	42.300.044,72
Beni immobili N.A.C.....	€	3.608.549,48
Fabbricati rurali.....	€	<u>0,00</u>
Totale valore di bilancio fabbricati indisponibili	€	<b>174.690.819,12</b>

### **TERRENI**

Terreni edificabili.....	€	1.921.364,99
Terreni agricoli.....	€	72.649,04
Altri terreni N.A.C.....	€	<u>1.894.486,65</u>
Totale valore di bilancio terreni indisponibili	€	<b>3.888.500,68</b>

## **DISPONIBILI**

### **FABBRICATI**

Fabbricati ad uso abitativo.....	€	9.230.897,31
Impianti sportivi.....	€	0,00
Fabbricati ad uso commerciale ed istituzionale	€	7.894.448,69
Beni immobili N.A.C.....	€	<u>1.489.402,40</u>
Totale valore di bilancio fabbricati disponibili	€	<b>18.614.748,40</b>

### **TERRENI**

Terreni edificabili.....	€	523.568,15
Terreni agricoli.....	€	65.999,85
Altri terreni N.A.C. ....	€	<u>12.892,74</u>
Totale valore di bilancio terreni disponibili	€	<b>602.460,74</b>

## **RIASSUNTO VALORI DI BILANCIO IMMOBILI DEMANIALI E IMMOBILI PATRIMONIALI**

IMMOBILI DEMANIALI	€	<b>19.230.552,19</b>
IMMOBILI PATRIMONIALI	€	<b><u>197.796.528,94</u></b>
<b>TOTALE VALORE DI BILANCIO</b>	€	<b>217.027.081,13</b>

### **di APPROVARE GLI ELENCHI:**

- dei Diritti Reali di Godimento **ATTIVI** (diritti a favore del Comune di Alessandria su proprietà privata) aventi un valore di **€ 1.068.962,71**;
- dei Diritti Reali di Godimento **PASSIVI** (diritti a favore di privati su proprietà del Comune di Alessandria) aventi un valore di **€ 44.720,89**;

e la loro illustrazione aggiornati al 31.12.2022 e allegati alla presente determinazione per farne parte integrante (esclusi i diritti reali di godimento riferiti alla proprietà e i diritti di superficie in quanto questi sono indicati nell'inventario dei beni immobili Comunali sopra elencati) i cui valori in parte sono stati stimati e in parte derivano dai relativi Atti Notarili.

3. **di TRASMETTERE** la presente Determina per i successivi adempimenti di legge alle seguenti Direzioni:

Settore Risorse Finanziarie Programmazione Bilancio  
Settore Opere Pubbliche e Infrastrutture  
Settore Risorse Umane, Affari Istituzionali, Politiche Educative e Culturali

Il Dirigente del Settore Urbanistica  
Arch. Pierfranco Robotti

ALLEGATI	POSTI AGLI ATTI
<ul style="list-style-type: none"><li>- Inventario beni Patrimoniali e Demaniali comunali aggiornato al 31.12.2022;</li><li>- Elenco dei Diritti Reali di Godimento ATTIVI e loro illustrazione aggiornato al 31.12.2022.</li></ul> <p>Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Alessandria. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Elenco dei Diritti Reali di Godimento PASSIVI e loro illustrazione aggiornato al 31.12.2022.</li></ul> <p>PIERFRANCESCO ROBOTTI</p>	