



Città di Alessandria
Provincia di Alessandria

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE
SETTORE URBANISTICA E PATRIMONIO**

N. generale **48** del **20/01/2021**

OGGETTO: SETTORE URBANISTICA E PATRIMONIO. AGGIORNAMENTO INVENTARI PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE AL 31.12.2020 E APPROVAZIONE ELENCHI DIRITTI REALI DI GODIMENTO ATTIVI E PASSIVI E LORO ILLUSTRAZIONE AGGIORNATI AL 31.12.2020.

La Determina viene pubblicata all'Albo pretorio dal 21/01/2021 al 05/02/2021.



CITTA' DI ALESSANDRIA

Settore Urbanistica e Patrimonio

OGGETTO: SETTORE URBANISTICA E PATRIMONIO. AGGIORNAMENTO INVENTARI PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE AL 31.12.2020 E APPROVAZIONE ELENCHI DIRITTI REALI DI GODIMENTO ATTIVI E PASSIVI E LORO ILLUSTRAZIONE AGGIORNATI AL 31.12.2020.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA E PATRIMONIO

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";

VISTO l'art. 3 della L. 136/2010 e s.m.i. (tracciabilità dei flussi finanziari) che non prevede per tale tipologia il rilascio del CIG;

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 17/08/2020 ad oggetto "DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 171 DEL 28/07/2020 - ART. 151 DEL D.LGS. 18 AGOSTO 2000 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI. BILANCIO DI PREVISIONE FINANZIARIO 2020/2022 E RELATIVI ALLEGATI";

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale n. 195 del 25/08/2020 ad oggetto "Piano della Performance anno 2020 -2022. approvazione" con la quale è stato approvato anche il Piano Esecutivo di Gestione 2020-2022;

VISTA la Deliberazione del Consiglio Comunale n 103 del 26.11.2020 ad oggetto "PROPOSTA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 250 DEL 12/11/2020 AD OGGETTO: ARTT.193 E 147- TER, COMMA 2, DEL D.LGS. N. 267/2000 S.M.I.- SALVAGUARDIA DEGLI EQUILIBRI DI BILANCIO E STATO DI ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI DEL BILANCIO DI PREVISIONE 2020-2022. .

VISTO il Decreto Sindacale n.43 del 20.12.2019 e n.48 del 31.12.2019;

VISTO l'art. 41 dello Statuto Comunale;

VISTO l'art. 147 bis del D.Lgs 267/2000 "Controllo di regolarità amministrativa e contabile";

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;

DATO ATTO 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);

VISTO che, 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;

DATO ATTO che 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 31.12.2020, allegato alla presente determinazione per farne parte integrante, comprensivo dello stradario toponomastico (Viario aggiornato al 30.11.2017 fornito dall'Ufficio Toponomastica - Direzione Demografia);

VISTO l'Inventario dei Beni Patrimoniali al 31.12.2020, 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 31.12.2020 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;

DETERMINA

1. di **APPROVARE**, viste le considerazioni di cui in premessa, gli allegati inventari, che forniscono una consistenza complessiva del Patrimonio Immobiliare Comunale, aggiornata al 31.12.2020, di beni inventariati (porzioni di beni omogenei per regime giuridico):
 - per i Fabbricati n. 340 edifici comprendenti n. 399 mappali a loro volta suddivisi in n. 846 subalterni;

- per i Terreni n 2381 mappali (comprese le strade);

il tutto per un valore Fiscale totale pari ad **€ 159.211.511,57** ed un valore di Bilancio totale pari ad **€ 206.686.693,40** così di seguito meglio articolato:

VALORI FISCALI

a) IMMOBILI DEMANIALI:

beni inventariati

Edifici n. 60 mappali n. 1621, subalterni n 14

valore di inventario € **9.780.335,07** così ripartiti:

fabbricati (n. 60 edifici, n. 65 mappali, n. 14 subalterni)	€ 2.146.794,56
terreni (n.717 mappali).....	€ 3.778.650,59
strade (n.839 mappali).....	€ 3.854.889,92

b) IMMOBILI PATRIMONIALI:

beni inventariati

Edifici n. 280, mappali n. 1159 , subalterni n. 832

valore inventario € **149.431.176,50** così ripartito:

indisponibili (n. 218 edifici, n. 670 mappali, n. 151 subalterni)..... € 130.706.022,91 di cui:

fabbricati (n. 218 edifici, n. 220 mappali, n.151 subalterni).....	€ 126.525.977,56
terreni (n. 450 mappali).....	€ 4.180.045,35

disponibili (n. 62 edifici, n. 489 mappali, n. 681 subalterni)..... € 18.725.153,59 di cui:

fabbricati (n. 62 edifici, n. 114 mappali, 681 subalterni).....	€ 17.700.845,64
terreni (n. 375 mappali).....	€ 1.024.307,95

RIASSUNTO VALORI FISCALI

Immobili Demaniali	€ 9.780.335,07
Immobili Patrimoniali	€ <u>149.431.176,50</u>
	€ 159.211.511,57

VALORI DI BILANCIO

a) IMMOBILI DEMANIALI

valore totale di Bilancio € **16.458.694,79** così ripartito:

FABBRICATI

Altri beni immobili demaniali.....€ 2.094.195,56

Opere dedicate al culto.....	€ 6.730.958,72
Totale	€ 8.825.154,28

TERRENI

terreni demaniali.....	€ 3.603.530,99
demanio idrico.....	€ 175.119,60
Totale	€ 3.778.650,59

STRADE

terreni demaniali.....	€ 3.854.889,92
demanio idrico.....	€ 0,00
Totale	€ 3.854.889,92

b) IMMOBILI PATRIMONIALI:

Valore totale di Bilancio **€ 190.227.998,61** così ripartito:

INDISPONIBILI

FABBRICATI

Fabbricati ad uso abitativo.....	€ 946.820,70
Fabbricati destinati ad asilo nido.....	€ 2.947.244,36
Fabbricati ad uso scolastico.....	€ 78.592.817,42
Musei teatri e biblioteche.....	€ 17.894.325,69
Impianti sportivi.....	€ 22.372.747,08
Fabbricati ad uso commerciale ed istituzionale.....	€ 42.005.869,91
Beni immobili N.A.C.....	€ 2.429.758,87
Fabbricati rurali.....	€ 0,00
Totale valore di bilancio fabbricati indisponibili	€ 167.189.584,03

TERRENI

Terreni edificabili.....	€ 2.316.790,16
Terreni agricoli.....	€ 72.649,04
Altri terreni N.A.C.....	€ 1.790.606,15
Totale valore di bilancio terreni indisponibili	€ 4.180.045,35

DISPONIBILI

FABBRICATI

Fabbricati ad uso abitativo.....	€ 8.813.422,63
Impianti sportivi.....	€ 0,00
Fabbricati ad uso commerciale ed istituzionale	€ 7.531.236,25
Beni immobili N.A.C.....	€ 1.489.402,40
Totale valore di bilancio fabbricati disponibili	€ 17.834.061,28

TERRENI

Terreni edificabili.....	€ 934.597,12
Terreni agricoli.....	€ 67.561,35
Altri terreni N.A.C.	€ 22.149,48
Totale valore di bilancio terreni disponibili	€ 1.024.307,95

RIASSUNTO VALORI DI BILANCIO IMMOBILI DEMANIALI E IMMOBILI PATRIMONIALI

IMMOBILI DEMANIALI	€ 16.458.694,79
IMMOBILI PATRIMONIALI	€ <u>190.227.998,61</u>
TOTALE VALORE DI BILANCIO	€ 206.686.693,40

2. **di APPROVARE GLI ELENCHI:**

- dei Diritti Reali di Godimento **ATTIVI** (diritti a favore del Comune di Alessandria su proprietà privata) aventi un valore di € € **940.493,91**;
- 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 31.12.2020 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 e Tributi

Settore LL.PP., infrastrutture, Mobilità e Disability Manager

Settore Affari Generali Economato, Contratti, Politiche Culturali e Sociali

Direttore del Settore Urbanistica e Patrimonio
Arch. Pierfranco Robotti

ALLEGATI	POSTI AGLI ATTI
<ul style="list-style-type: none">- Inventario beni Patrimoniali e Demaniali comunali aggiornato al 31.12.2020;- Elenco dei Diritti Reali di Godimento ATTIVI e loro illustrazione aggiornato al 31.12.2020.- Elenco dei Diritti Reali di Godimento PASSIVI e loro illustrazione aggiornato al 31.12.2020.	
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:	

ROBOTTI PIERFRANCO;1;14104665