



**Città di Alessandria**

**Provincia di Alessandria**

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE  
SETTORE RISORSE FINANZIARIE, PROGRAMMAZIONE, BILANCIO,  
RISORSE UMANE, PATRIMONIO**

**N. generale 147 del 06/02/2024**

**OGGETTO: AGGIORNAMENTO INVENTARI PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE AL 31.12.2023 E APPROVAZIONE ELENCHI DIRITTI REALI DI GODIMENTO ATTIVI E PASSIVI E LORO ILLUSTRAZIONE AGGIORNATI AL 31.12.2023.**

La Determina viene pubblicata all'Albo pretorio dal 06/02/2024 al 21/02/2024.



## **CITTA' DI ALESSANDRIA**

SETTORE RISORSE FINANZIARIE, PROGRAMMAZIONE, BILANCIO, RISORSE UMANE, PATRIMONIO  
UFFICIO RISORSE FINANZIARIE, PROGRAMMAZIONE, BILANCIO, RISORSE UMANE, PATRIMONIO

**OGGETTO: AGGIORNAMENTO INVENTARI PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE AL 31.12.2023 E APPROVAZIONE ELENCHI DIRITTI REALI DI GODIMENTO ATTIVI E PASSIVI E LORO ILLUSTRAZIONE AGGIORNATI AL 31.12.2023.**

### **IL DIRIGENTE**

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 2024- 2026, 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 2023 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 31.12.2023, 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 31.12.2023, 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 31.12.2023 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;

**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;

**VISTE:**

- ▣ il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni ed integrazioni (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali);
- ▣ la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 102 in data 07/08/2019 ad oggetto "Art.243 bis del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i. Approvazione del Piano di riequilibrio finanziario pluriennale";
- ▣ lo Statuto comunale, da ultimo modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 in data 31 marzo 2015;
- ▣ il vigente Regolamento comunale di Contabilità approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 156 in data 22 dicembre 2014;
- ▣ il vigente Regolamento del Consiglio Comunale da ultimo modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 in data 26 aprile 2022;
- ▣ la deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 in data 17/10/2023 avente ad oggetto "Artt. 151 e 170 D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni ed integrazioni- Documento Unico di Programmazione 2024-2026 (Deliberazione di Giunta Comunale n. 195 in data 29/8/2023)"
- ▣ la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 142 del 27/12/2023 avente ad oggetto "ART. 151 DEL D. LGS. N. 267/2000 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI. APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI PREVISIONE 2024-2026 E RELATIVI ALLEGATI (DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 285 IN DATA 15/11/2023)."

Visti gli artt. 31 e 38 del citato Regolamento di Contabilità;

Attestata, ai sensi dell'articolo 147 bis, 1° comma, del d. lgs. n. 267/2000 e s.m.i., la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa esplicitata con il presente atto mediante il rilascio del previsto parere dirigenziale;

Visto l'articolo n° 107 "Funzioni e responsabilità della dirigenza" del d. lgs. 267/2000 e s.m.i.;

**RICHIAMATO** il Decreto Sindacale N. 2 del 05.01.2024 con il quale è stato conferito l'incarico di Dirigente del Settore Risorse Finanziarie Programmazione, Bilancio, Risorse Umane e Patrimonio al Dott. Roberto Salvaia,

Visto l'art. 41 dello Statuto Comunale;

**VISTO** il Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Alessandria, approvato con deliberazione C.C. n. 139/356/834 del 15/11/2004 e modificato con deliberazione di C.C. n. 134/261/534/18110 del 27/11/2018;

**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

1. di **APPROVARE**, viste le considerazioni di cui in premessa, gli allegati inventari, che forniscono una consistenza complessiva del Patrimonio Immobiliare Comunale, aggiornata al 31.12.2023, di beni inventariati (porzioni di beni omogenei per regime giuridico):

🏠 per i Fabbricati n. 329 edifici comprendenti n. 380 mappali a loro volta suddivisi in n. 826 subalterni;

🏠 per i Terreni n 2616 mappali (comprese le strade);

il tutto per un valore Fiscale totale pari ad **€ 163.255.028,87** ed un valore di Bilancio totale pari ad **€ 219.847.945,67** così di seguito meglio articolato:

#### VALORI FISCALI

##### a) **IMMOBILI DEMANIALI:**

##### **beni inventariati**

Edifici n. 60 mappali n. 1815, subalterni n 14

valore di inventario ..... **€ 12.572.953,59** così ripartiti:

|   |                |
|---|----------------|
| fabbricati (n. 60 edifici, n. 65 mappali, n. 14 subalterni) | € 2.146.794,56 |
| terreni (n. 731 mappali).....                               | € 4.023.757,44 |
| strade (n.1019 mappali).....                                | € 6.402.401,59 |

##### b) **IMMOBILI PATRIMONIALI:**

##### **beni inventariati**

Edifici n 269 mappali n.1181 , subalterni n. 812

valore inventario ..... **€ 150.682.075,28** così ripartito:

indisponibili (n. 216 edifici, n. 699 mappali, n.144 subalterni)..... **€ 132.146.226,64** di cui:

Determinazione N. 147 del 06/02/2024

fabbricati (n. 216 edifici, n. 214 mappali, n. 144 subalterni)..... € 128.182.681,05  
terreni (n. 485 mappali)..... € 3.963.545,59

disponibili (n. 53 edifici, n. 482 mappali, n. 668 subalterni)..... € 18.535.848,64 di cui:

fabbricati (n. 53 edifici, n. 101 mappali, n. 668 subalterni)..... € 17.929.265,55  
terreni (n. 381 mappali)..... € 606.583,09

## RIASSUNTO VALORI FISCALI

**Immobili Demaniali** € 12.572.953,59  
**Immobili Patrimoniali** € 150.682.075,27  
€ 163.255.028,86

## VALORI DI BILANCIO

### a) IMMOBILI DEMANIALI

valore totale di Bilancio ..... € 19.300.890,25 così ripartito:

#### FABBRICATI

Altri beni immobili demaniali.....€ 2.179.147,28  
Opere dedicate al culto..... € 6.695.583,94  
**Totale € 8.874.731,22**

#### TERRENI

terreni demaniali.....€ 3.844.927,84  
demanio idrico..... € 178.829,60  
**Totale € 4.023.757,44**

#### STRADE

terreni demaniali.....€ 6.402.401,59  
demanio idrico..... € 0,00  
**Totale € 6.402.401,59**

### b) IMMOBILI PATRIMONIALI:

Valore totale di Bilancio ..... € € 219.847.945,67 così ripartito:

## INDISPONIBILI

### FABBRICATI

Fabbricati ad uso abitativo..... € 946.820,70  
Fabbricati destinati ad asilo nido.....€ 3.900.406,91  
Fabbricati ad uso scolastico..... € 83.860.907,08  
Musei teatri e biblioteche..... € 17.214.458,88  
Impianti sportivi..... € 22.960.101,70  
Fabbricati ad uso commerciale ed istituzionale..... € 43.299.657,88  
Beni immobili N.A.C..... € 3.608.549,48  
Fabbricati rurali..... € 0,00  
Totale valore di bilancio fabbricati indisponibili € **175.790.902,63**

### **TERRENI**

|   |   |                     |
|---|---|---------------------|
| Terreni edificabili.....                        | € | 1.883.421,02        |
| Terreni agricoli.....                           | € | 72.649,04           |
| Altri terreni N.A.C.....                        | € | <u>2.007.475,53</u> |
| Totale valore di bilancio terreni indisponibili | € | <b>3.963.545,59</b> |

### **DISPONIBILI**

#### **FABBRICATI**

|  |   |                      |
|--|---|----------------------|
| Fabbricati ad uso abitativo.....                 | € | 10.793.651,49        |
| Impianti sportivi.....                           | € | 0,00                 |
| Fabbricati ad uso commerciale ed istituzionale   | € | 7.902.970,23         |
| Beni immobili N.A.C.....                         | € | <u>1.489.402,40</u>  |
| Totale valore di bilancio fabbricati disponibili | € | <b>20.186.024,12</b> |

### **TERRENI**

|   |   |                   |
|---|---|-------------------|
| Terreni edificabili.....                      | € | 528.002,83        |
| Terreni agricoli.....                         | € | 65.999,85         |
| Altri terreni N.A.C. ....                     | € | <u>12.580,41</u>  |
| Totale valore di bilancio terreni disponibili | € | <b>606.583,09</b> |

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

|                                  |   |                              |
|----------------------------------|---|------------------------------|
| IMMOBILI DEMANIALI               | € | <b>19.300.890,25</b>         |
| IMMOBILI PATRIMONIALI            | € | <b><u>200.547.055,42</u></b> |
| <b>TOTALE VALORE DI BILANCIO</b> | € | <b>219.847.945,67</b>        |

#### **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 **€ 1.087.794,71**;
-  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 31.12.2023 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:

Ufficio contabilità generale e consolidato  
Settore Opere Pubbliche e Infrastrutture  
Settore Risorse Umane, Affari Istituzionali, Politiche Educative e Culturali

Il Dirigente del Settore  
Risorse Finanziarie, Programmazione, Bilancio, Risorse Umane e Patrimonio  
Dott. Roberto Salvaia

| ALLEGATI   | POSTI AGLI ATTI |
|--|-----------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Inventario beni Patrimoniali e Demaniali comunali aggiornato al 31.12.2023;</li><li>- Elenco dei Diritti Reali di Godimento ATTIVI e loro illustrazione aggiornato al 31.12.2023.</li><li>- Elenco dei Diritti Reali di Godimento PASSIVI e loro illustrazione aggiornato al 31.12.2023.</li></ul> |                 |

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:

ROBERTO SALVAIA in data 06/02/2024