



Città di Nardò

Provincia di Lecce

Area Funzionale 2^a - Gestione Patrimonio Immobiliare

RELAZIONE TECNICA

AGGIORNAMENTO INVENTARIO BENI IMMOBILI E MOBILI DI PROPRIETÀ' COMUNALE AL 31/12/2019

Premessa

Le innovazioni normative di questi ultimi anni, ma soprattutto l'accresciuta attenzione verso i fenomeni della finanza pubblica, hanno portato ad un radicale cambiamento d'ottica nella valutazione del ruolo della gestione patrimoniale, in particolare nel settore degli Enti Locali.

In questo quadro il patrimonio è lo strumento che può consentire il riequilibrio finanziario, attraverso un'attenta politica di dismissioni e un aumento della redditività dei beni dati in concessione o locati a terzi.

Il servizio di redazione dell'inventario per i beni mobili ed immobili è finalizzato alla redazione del conto del patrimonio e alla riorganizzazione dell'intero patrimonio immobiliare ai fini catastali, fiscali ed amministrativi.

Ai sensi del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e succ. modif. ed integr., l'Ufficio Patrimonio del Comune di Nardò ha provveduto alla gestione ed all'aggiornamento dell'Inventario dei Beni Patrimoniali durante l'esercizio 2019.

Tale documento è elemento di raccordo tra la contabilità finanziaria e quella patrimoniale misurando l'incremento o il decremento del valore complessivo del patrimonio dell'ente quale variazione da c/finanziario o da altre cause.

I modelli, predisposti ai sensi della normativa vigente sono i seguenti:

MODELLO "A" Beni Immobili di demanio Pubblico

MODELLO "B" Beni Immobili Patrimoniali Indisponibili

MODELLO "C" Beni Immobili Patrimoniali Disponibili

MODELLO "D" Beni Mobili Demaniali

Per quanto attiene lo strumento tecnico utilizzato per la riproduzione su supporto informatico, oltre che su materiale cartaceo, lo stesso è stato realizzato su programma Microsoft Excel in dotazione all'ufficio.

Ciò necessariamente premesso e sottolineato, si analizzano qui di seguito e dettagliatamente i vari modelli, fornendo ogni utile elemento per una facile lettura dei dati finali suggerendo, ove possibile, eventuali ulteriori interventi utili per una migliore e più completa visione di detti modelli.

MODELLO "A"

Beni Immobili di demanio Pubblico

Sono qui riportati i beni immobili di demanio pubblico (già beni di uso pubblico per natura) ovvero Strade, Piazze, Cimiteri, Chiese, Giardini pubblici, Fontane, canali, Acquedotti, Mura e Porte della Città, Diritti di Uso Pubblico ecc..

Si è provveduto a fornire migliore e più analitica indicazione dei vari beni, riportando le individuazioni catastali (foglio e particella) nonché l'indicazione della superficie, e, ove possibile, la lunghezza e la larghezza delle strade.

E' doveroso evidenziare che, nei casi in cui non sono state riportate le indicazioni predette, trattasi per lo più di strade non ancora frazionate e quindi senza alcuna consistenza catastale.

I monumenti sono evidenziati in neretto nelle righe di descrizione contenenti la via o piazza o largo ove sono situati.-

Nel Mod. A sono evidenziati i seguenti aggiornamenti di natura giuridica dei quali è stata effettuata la presa d'atto con Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 28/05/2012:

Sentenza della Corte di Cassazione (Cass. Civ., Sez. Un. 1624/2010): "L'Iscrizione di una strada nell'elenco delle vie pubbliche o gravate da uso pubblico non ha natura costitutiva e portata assoluta, ma riveste funzione puramente dichiarativa della pretesa del Comune, ponendo una semplice presunzione di pubblicità dell'uso, superabile con la prova contraria della natura della strada e dell'inesistenza di un diritto di godimento da parte della collettività mediante un'azione negatoria di servitù".-

Pronuncia 8624/2010 - Giudici del Consiglio di Stato: "L'Indicazione di una strada nell'elenco delle strade comunali non è sufficiente a comprovarne la natura pubblica o privata. Tali elenchi hanno natura meramente dichiarativa, e non costitutiva, per cui detta inclusione non è di per sé sufficiente a comprovare la natura pubblica o privata di una strada."

MODELLO "B"

Beni Immobili Patrimoniali Indisponibili

(già beni immobili di uso pubblico per destinazione) ovvero il palazzo Municipale, Edifici scolastici, Musei, Pinacoteche, Mercati, Bagni ecc..

Sotto questa voce sono state inoltre inserite anche le Scuole che, ex art. 8 comma 1 della legge 23/96, sono state trasferite in uso gratuito ed a tempo indeterminato alla Provincia di Lecce, con vincolo di destinazione scolastica.

Si è inteso fornire, mediante queste cartelle, una facile ed immediata visione dei dati più interessanti atti a collocare il bene sia catastalmente che economicamente.

Come si noterà, molto spesso nelle rendite così come riportate, sono stati indicati dati presunti assimilati ad analoghe situazioni di immobili simili fra loro.

Ciò è dovuto al fatto che, nelle visure catastali, è stato rinvenuto il solo terreno e pertanto, nel corso dei prossimi esercizi, occorrerà procedere all'accatastamento.

Non appare superfluo sottolineare che l'Agenzia del Territorio, uff. provinciale di Lecce, ha già segnalato all'Amm.ne Comunale gli immobili per i quali occorre procedere all'accatastamento entro l'esercizio 2011 pena il procedimento d'ufficio con enorme aggravio di oneri e sanzioni; per tali situazioni, l'ufficio Patrimonio ha già risposto alle note suddette evidenziando che l'Amm.ne Comunale avrebbe provveduto previo impegno finanziario. Attualmente sono in corso l'accatastamento di n. 6 immobili comunali da parte di tre tecnici esterni e si prevede per l'anno 2020 altrettanti incarichi esterni-

Si fa presente, infine, che, come è ovvio, per le "pertinenze", pure identificate e specificate, non appare alcuna rendita e/o valore.

Durante l'esercizio 2019 sono intervenute le variazioni relative agli ammortamenti nonché quelle relative all'aggiornamento delle rendite catastali eseguite in base ai vigenti coefficienti di rivalutazione.

Si precisa inoltre che l'ufficio Patrimonio, su indicazione dell'Amministrazione, sta procedendo alla verifica dei beni pervenuti (o che perverranno) in virtù delle Convenzioni Urbanistiche relative a lottizzazioni e/o realizzazione di complessi edilizi. Tali beni infatti, ancorché già pervenuti in proprietà giusto le suddette convenzioni, saranno nella piena disponibilità di questo Ente solo dopo l'eventuale collaudo e consegna delle opere stesse. Conseguentemente saranno riportate nell'Inventario dei Beni Comunali previa Demanializzazione degli stessi.

MODELLO "C"

Beni Immobili Patrimoniali Disponibili

Ovvero Fabbricati, Fondi Rustici, Boschi, Cave, Miniere, Fornaci ecc, appartenenti al comune a titolo privato.

Sono analiticamente e dettagliatamente riportati i dati catastali di ciascun bene, la loro consistenza, ubicazione, categoria e classe di appartenenza.

Inoltre, si è provveduto ad indicare il nominativo dell'eventuale gestore, custode o responsabile, conduttore, la destinazione stabilita, il valore e la rendita catastale nonché i canoni di affitto annuo ove esistenti.

Con riferimento alla gran parte dei beni immobili insistenti nella zona 167, va poi precisato che per gli stessi non è stata indicata alcuna rendita né alcun valore; ciò è accaduto poiché, come è noto, la P.A. ha già da tempo proceduto all'esproprio di detti terreni per la destinazione ai vari Enti preposti, siano essi pubblici (IACP) o privati (Cooperative edilizie ecc.), alla realizzazione di abitazioni di tipo popolare ed ultra popolare. Sicché, per detti beni, il Comune di Nardò risulta proprietario del solo terreno non quantificabile però perché pertinenza dei fabbricati realizzati da terzi.

In tale modello sono riportati i dati relativi al patrimonio disponibile circa i terreni ed i fabbricati.

Durante l'esercizio 2019 sono stati registrati le variazioni relative all'aggiornamento delle rendite catastali in base ai coefficienti vigenti nonché le variazioni relative agli ammortamenti.

Si precisa inoltre che l'ufficio Patrimonio, su indicazione dell'Amministrazione, sta procedendo alla verifica dei beni pervenuti (o che perverranno) in virtù delle Convenzioni Urbanistiche relative a lottizzazioni e/o realizzazione di complessi edilizi. Tali beni infatti, ancorché già pervenuti in proprietà giusto le suddette convenzioni, saranno nella piena disponibilità di questo Ente solo dopo l'eventuale collaudo e consegna delle opere stesse. Conseguentemente saranno riportate nell'Inventario dei Beni Comunali previa Demanializzazione degli stessi.

MODELLO "D"

Beni Mobili Demaniali

Ovvero Tavoli, scaffali ed altri mobili destinati al servizio dei pubblici uffici o per il loro ornamento, come quadri, statue ecc, e qualunque altro oggetto occorrente al Corpo dei Vigili urbani ed agli altri Agenti Comunali.

Si sottolinea che nei casi in cui non risulta indicato il prezzo nella relativa casella, trattasi di beni interamente ammortizzati, secondo quanto stabilito dall'ex art. 117 del D. Lgs. N. 77 del 95 come modificato dal D.L. 357/95 e successivamente dal D. Lgs. 267/2000 e succ. modif. ed integr.-

Per quanto attiene invece i prezzi indicati si precisa che gli stessi sono riferiti ai soli beni mobili aventi un valore economico superiore a € 500,00 ai sensi dell'art. 72 del regolamento di Contabilità approvato con DCC n. 58 del 21/07/2005.

Si sottolinea pure che, per ciascun bene catalogato, è stata riportata la dicitura "d" (disponibile) ed "i" (indisponibile).

Per i soli beni per cui è stata tempestivamente comunicata la fattura d'acquisto da parte dell'Ufficio Economato, è stato poi riferito anche quest'ultimo dato.

Per quanto attiene le opere d'arte (quadri ecc.) non è stato riportato alcun valore in quanto l'ufficio non è dotato di risorse umane competenti circa la valutazione delle stesse. **Si segnala pertanto all'Amministrazione Comunale la necessità della stima di tali opere da parte di un esperto.**

Per una migliore e più facile lettura dei dati va altresì specificato che il numero progressivo riportato a lato di ciascun bene (fatta eccezione per i beni mobili registrati: motomezzi ed automezzi), corrisponde al numero riportato nelle rispettive etichette.

Per quanto attiene i riepiloghi finali si precisa che le consistenze iniziali al 01/01/2019 coincidono con le consistenze finali al 31/12/2019 rilevate dal Conto del Patrimonio 2018 e comprensive delle variazioni anche da Conto Finanziario.

Conseguenzialmente, si tiene a precisare che i valori riportati nell'aggiornamento dell'inventario 2019 potranno subire ulteriori variazioni a seguito dell'approvazione del Conto del Patrimonio, esercizio 2019, dove saranno contabilizzate anche le eventuali variazioni dal C/Finanziario.-

Il tecnico istruttore

Geom. Ciro LAMANUZZI

IL DIRIGENTE

Dott. Gabriele FALCO