

Inventario dei beni immobili

La gestione patrimoniale di un ente locale deve essere intesa come l'insieme di tutte le attività e le operazioni inerenti la conservazione, l'utilizzazione e la trasformazione dei beni compresi nel patrimonio dell'ente. Le categorie dei beni immobiliari, sebbene questi ultimi abbiamo la medesima finalità di dover essere utilizzati per fini di pubblico interesse, hanno in realtà un regime giuridico diverso. I beni demaniali (individuabili dalla lettura combinata degli artt. 822 e 824 c.c.) hanno come loro naturale e necessaria destinazione l'adempimento di una pubblica funzione e, pertanto, assoggettati ad una disciplina pubblicista; i beni patrimoniali, invece, si suddividono in due ulteriori categorie: i beni patrimoniali indisponibili (individuati dall'art. 826, commi 2 e 3, c.c.) che, sono destinati ad un pubblico servizio, e, pertanto, assoggettati anch'essi alla disciplina pubblicistica; ed, infine, i beni patrimoniali disponibili, soggetti al regime giuridico proprio dei beni di diritto privato, dal momento che realizzano l'interesse pubblico solo in modo indiretto, solitamente mediante i redditi che se ne ricavano. Tale regime si estende anche alle pertinenze (art. 817 c.c., cose destinate a servizio o ornamento della cosa principale, cui si estendono gli effetti di atti e rapporti della cosa principale, salvo sia diversamente disposto, art. 818 c.c.).

L'analisi e la conoscenza del patrimonio si fondano su elementi quali/quantitativi che l'ente deve raccogliere sia per sopperire ad esigenze finanziarie che in ordine alla puntuale ricognizione del patrimonio (vedi art. 58 DL n. 112/2008). De facto l'elaborazione di un censimento accurato comporta la prima fase di valorizzazione degli asset e pertanto la loro catalogazione a valori correnti di mercato (art. 2, comma 222 Legge n. 191/2009).

Il primo step è quello di distinguere la categoria di appartenenza del bene in funzione della sua strumentalità ed utilizzazione, della sua natura e consistenza. Va infatti ricordato che la demarcazione tra bene disponibile ed indisponibile dipende da elementi di valutazione che solo l'Ente può effettuare in base all'uso corrente od ad un ipotizzabile diverso utilizzo o destinazione. Questa analisi è possibile se si dispone di tutte le informazioni di carattere:

1. giuridico;
2. tecnico;
3. amministrativo/gestionale.

Le informazioni giuridiche comprendono il titolo di proprietà o in carenza la nota di trascrizione che qualifica l'ente quale proprietario. Il titolo o altri documenti devono, ove presenti, indicare i vincoli e le loro tipologie con particolare riferimento ai vincoli e loro caratteristiche di cui al TU dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. N. 42/2004).

In questo modo si avvia la predisposizione del fascicolo immobile, contenente:

informazioni tecniche, ovvero:

- Descrizione dell'immobile, della zona di riferimento, fotografie;
- copia della licenza di costruzione/concessione edilizia il titolo in base al quale l'immobile è stato costruito;

- planimetrie in scala relative allo stato di fatto dell'immobile (possibilmente in autocad);
- superfici: calcolo della superficie lorda, tutto incluso dai muri esterni; calcolo della superficie commerciale incluso dai muri esterni, esclusi scale, ascensori, cavedi, locali tecnici; superficie locabile, calcolata attribuendo alle altre superfici (archivi, mensa, soppalchi, etc.) un coefficiente percentuale della destinazione di massimo valore;
- situazione catastale aggiornata ad oggi con lo stato di fatto dell'immobile.

Informazioni amministrative/gestionali, ovvero:

- destinazione attuale dell'immobile;
- utilizzo attuale dell'immobile piano per piano ed unità per unità;
- certificato di destinazione urbanistica;
 - stralcio dello strumento urbanistico vigente con evidenza delle destinazioni funzionali ammissibili nella zona di riferimento;
- eventuali servitù attive e passive esistenti;
- presenza di iscrizioni ipotecarie sul bene;
 - contratti di locazione attivi e/o passivi e/o altri eventuali rapporti contrattuali per l'utilizzo del bene (es. concessioni; comodato gratuito, etc.);
- occupazioni senza titolo;
- stato manutentivo.

Gestione del patrimonio

Nell'ambito degli indirizzi generali dell'Amministrazione si possono individuare le seguenti linee di indirizzo:

- Regolamentazione e razionalizzazione dell'utilizzo del patrimonio comunale;
- Eventuale alienazione di immobili comunali;
 - Innovazioni nella gestione del patrimonio in coerenza con quanto previsto dal Decreto Legislativo 118/2011, con aggiornamento sistematico dell'inventario dei beni mobili e immobili attraverso la ricognizione fisica dei cespiti e l'incrocio dei dati con le risultanze catastali;
 - Valorizzazione dei beni immobili attraverso azioni di manutenzione straordinaria o varianti urbanistiche.

<i>Descrizione</i>	<i>Numero</i>
1.2.1.99.99.01.001 Altre immobilizzazioni immateriali n.a.c.	1
1.2.2.01.01.01.001 Infrastrutture demaniali	191
1.2.2.01.03.01.001 Terreni demaniali	1
1.2.2.01.99.01.001 Altri beni demaniali	8
1.2.2.02.09.01.001 Fabbricati ad uso abitativo	6
1.2.2.02.09.02.001 Fabbricati ad uso commerciale	6
1.2.2.02.09.03.001 Fabbricati ad uso scolastico	10
1.2.2.02.09.16.001 Impianti sportivi	9
1.2.2.02.09.18.001 Musei, teatri e biblioteche	2
1.2.2.02.09.19.001 Fabbricati ad uso strumentale	7
1.2.2.02.13.01.001 Terreni agricoli	46
1.2.2.02.13.02.001 Terreni edificabili	131
1.2.2.02.13.99.999 Altri terreni n.a.c.	2
1.2.2.03.02.01.001 Demanio idrico	12
Totale	432

1.2.1.99.99.01.001 Altre immobilizzazioni immateriali n.a.c.

<i>Identificativo Catasto</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Indirizzo</i>
	INCARICHI PROFESSIONALI	

1.2.2.01.01.01.001 Infrastrutture demaniali

<i>Identificativo Catasto</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Indirizzo</i>
	ALLARGAMENTO STRADA 13-405-	
	ALLARGAMENTO STRADA 13-407-	
	ALLARGAMENTO STRADA 19-142-	
	ALLARGAMENTO STRADA 25-431-	
	ALLARGAMENTO STRADA E PARCHEGGIO 28-455-	
	ALLARGAMENTO STRADALE 10-486-	
	ALLARGAMENTO STRADALE 10-488-	
	ALLARGAMENTO STRADALE 10-490-	
	ALLARGAMENTO STRADALE 20-296-	
	ALLARGAMENTO STRADALE 20-299-	
	ALLARGAMENTO STRADALE 20-300-	
	ALLARGAMENTO STRADA STRADA E VERDE VIA MARZAGHETTE 19-419-	
	ALLARGAMENTO STRADA STRADA E VERDE VIA MARZAGHETTE 19-422-	
	ALLARGAMENTO STRADA VIA FENICE 28- 456-	
	ALLARGAMENTO STRADA VIA MARZAGHETTE 19-405-	
	ALLARGAMENTO STRADA VIA MARZAGHETTE 19-410-	
	ALLARGAMENTO STRADA VIA MARZAGHETTE 19-411-	
	ALLARGAMENTO TANGENZIALE 13-120-	
	ALLARGAMENTO TANGENZIALE 22-193-	
	ALLARGAMENTO TANGENZIALE 22-214-	
	ALLARGAMENTO TANGENZIALE 22-215-	
	ALLARGAMENTO TANGENZIALE 22-76-	
	ALLARGAMENTO TANGENZIALE 22-80-	
	ALLARGAMENTO TANGENZIALE 22-81-	
	ALLARGAMENTO TANGENZIALE 22-82-	
	ALLARGAMENTO TANGENZIALE 22-83-	

1.2.2.01.01.01.001 Infrastrutture demaniali

<i>Identificativo Catasto</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Indirizzo</i>
	ALLARGAMENTO TANGENZIALE 22-84-	
	ALLARGAMENTO TANGENZIALE 23-11-	
	ALLARGAMENTO TANGENZIALE 23-21-	
	ALLARGAMENTO TANGENZIALE 23-77-	
	ALLARGAMENTO TANGENZIALE 24-17-	
	ALLARGAMENTO TANGENZIALE 24-205-	
	ALLARGAMENTO TANGENZIALE 24-248-	
	ALLARGAMENTO TANGENZIALE 24-52-	
	ALLARGAMENTO TANGENZIALE 24-67-	
	ALLARGAMENTO TANGENZIALE 23-18-	
	MARCIAPIEDE 12-244-	
	MARCIAPIEDE 12-245-	
	MARCIAPIEDE 12-246-	
	MARCIAPIEDE 12-358-	
	MARCIAPIEDE 12-359-	
	MARCIAPIEDE VERDE 10-152-	
	ROTATORIA E AREA VERDE VOLTO FRANCIACORTA 11-547-	
	STRADA 10-590-	
	STRADA 10-598-	
	STRADA E PARCHEGGIO 10-453-	
	STRADA E PARCHEGGIO 10-474-	
	STRADA E PARCHEGGIO 10-476-	
	STRADA E PARCHEGGIO 10-479-	
	STRADA E PARCHEGGIO 25-314-	
	STRADA E PARCHEGGIO E VERDE 20-279-	
	STRADA E PARCHEGGIO VIA ANGELO CANOSSI 28-406-	

1.2.2.01.01.01.001 Infrastrutture demaniali

<i>Identificativo Catasto</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Indirizzo</i>
	STRADA E VERDE 28-547-	
	STRADA E VERDE 28-550-	
	STRADA E VERDE 28-550-2	
	STRADA.PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO 22-35-	
	STRADA.PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO 22-417-	
	STRADA.PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO 22-418-	
	STRADA.PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO 22-436-	
	STRADA, VERDE E PARCHEGGIO 22-394-	
	STRADA, VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI 22-213-	
	STRADA, VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI 22-238-	
	STRADA, VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI 22-283-	
	STRADA, VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI 22-284-	
	STRADA, VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI 22-306-	
	STRADE, DEMANIO E RETI TECNOLOGICHE	
	STRADE E VERDE 28-172-	
	STRADE, PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO 12-261-	
	STRADE, PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO 12-305-	
	STRADE, PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO 12-311-	
	STRADE, PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO 12-315-	
	STRADE, PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO 12-316-	
	STRADE, PARCHEGGIO E AREA VERDE 25- 385-	
	PIAZZA DEI CADUTI 8-129-24	
	AREA DEMANIALE 18-292-1	
	AREA DEMANIALE 18-292-2	
	AREA E PARCHEGGIO 8-218-	
	AREA E PARCHEGGIO 8-238-	

1.2.2.01.01.01.001 Infrastrutture demaniali

<i>Identificativo Catasto</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Indirizzo</i>
	AREA E PARCHEGGIO 8-239-	
	AREA E PARCHEGGIO 8-241-	
	AREA E PARCHEGGIO 8-279-	
	AREA E PARCHEGGIO 8-284-	
	AREA E PARCHEGGIO 8-285-	
	AREA E PARCHEGGIO 8-291-	
	AREA E PARCHEGGIO 8-305-	
	AREA E PARCHEGGIO 8-307-	
	AREA PARCHEGGIO 8-146-11	
	AREA TANGENZIALE PER BACINO RACCOLTA ACQUE METEORICHE 23-215-	
	AREA URBANA 19-427-	
	AREA URBANA 20-225-	
	AREA URBANA 21-117-8	
	AREA URBANA 21-200-502	
	AREA URBANA 21-200-504	
	AREA URBANA 22-435-	
	AREA URBANA 28-235-19	
	AREA URBANA 28-434-2	
	AREA URBANA 28-434-3	
	AREA URBANA 3-57-9	
	AREA URBANA (ALLARGAMENTO STRADA CAMPO SPORTIVO) 7-154-	
	AREA URBANA - ALLARGAMENTO STRADA PER FORMAZIONE ROTONDA 11-770-1	
	AREA URBANA - ALLARGAMENTO STRADA PER FORMAZIONE ROTONDA 11-770-2	
	AREA URBANA - ALLARGAMENTO STRADA PER FORMAZIONE ROTONDA 11-771-	
	AREA URBANA (FABBRICATO DEMOLITO NEL PARCHEGGIO DIETRO AL COMUNE) 7-14-	
	AREA URBANA (ISOLA ECOLOGICA AREA ANTENNA) 20-311-2	