



Geosys

Informatica e servizi per il territorio



Comune di BOSCOREALE

Inventario beni patrimoniali

RELAZIONE TECNICA

INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il servizio ha avuto inizio con la richiesta delle seguenti informazioni:

- Dati Catastali
- Cespiti già inventariati
- lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria relative a beni in possesso dell'ente dagli uffici competenti.

Ci sono state forniti i dati catastali estratti dalla banca dati dell'Agenzia delle entrate aggiornati al mese di giugno 2017 e gli elenchi in possesso dell'Ufficio Patrimonio. Per tanto l'inventario dei beni immobili comunali, si basa sull'analisi delle informazioni catastali con quelle contenute nella banca dati dell'Ente. La prima fase del lavoro ha riguardato la bonifica ed la normalizzazione dei dati catastali e dei cespiti già inventariati fornitici dall'ufficio patrimonio. Questi dati sono stati importati in un sistema informativo geografico (GIS), grazie l'utilizzo del quale si sono effettuati incroci geospaziali che hanno evidenziato alcune discrepanze tra i dati fornitici quelli risultanti al catasto. Per eliminare tali incongruenze i nostri tecnici hanno acquisito le informazioni mancanti mediante visure catastali tramite il sistema SISTER.

Questo fase ci ha consentito di individuare i beni di proprietà dell'ente.

Il secondo passaggio è stato relativo alla classificazione dei beni immobili di proprietà dell'ente. In particolare i beni immobili patrimoniali, sono stati suddivisi nelle seguenti categorie:

- beni immobili demaniali;
- beni immobili patrimoniali indisponibili;
- beni immobili patrimoniali disponibili.

Nei **beni immobili demaniali** sono compresi quei beni destinati all'immediata soddisfazione dei bisogni pubblici, sia che la destinazione esclusiva al soddisfacimento degli interessi pubblici derivi dalla caratteristica naturale del bene, sia che una specifica disposizione di legge o un atto pubblico amministrativo abbia sottoposto il bene al regime del demanio. Esempio: strade, piazze, edifici monumentali, chiese, giardini pubblici, acquedotti, fognature, cimiteri, etc.

Nei **beni immobili del patrimonio indisponibile**: sono compresi quei beni che acquistano questa natura per effetto di una precisa destinazione finalizzata all'espletamento di pubbliche esigenze. Il vincolo di destinazione è la prima e in un certo senso la fondamentale condizione giuridica cui sono soggetti tali beni. In funzione della loro destinazione gli stessi, infatti, non possono essere distratti dall'uso per il servizio pubblico cui sono destinati e, comunque, non possono formare oggetto di rapporti tali da mettere in discussione la stessa destinazione. Esempio: edifici sedi di uffici, edifici o terreni destinati a pubblici esercizi, teatri, etc

Nei beni immobili del patrimonio disponibile: ne fanno parte tutti i beni immobili che non rientrano in nessuna delle categorie esplicitamente individuate dal codice civile. Si tratta di beni che si caratterizzano per l'assenza di una diretta destinazione all'erogazione di pubblici servizi. Per essi non esistono particolari vincoli di natura qualitativa o quantitativa alla determinazione delle caratteristiche e della consistenza del patrimonio dell'Ente. Esempio: case popolari, chiosco bar campo sportivo.

CLASSIFICAZIONE

Per quanto riguarda la classificazione dei beni mobili ed immobili si è seguito lo schema del PIANO DEI CONTI INTEGRATO (Allegato 6 del D. Lgs. 118/2011).

Dopo aver individuato i beni e classificati si è proceduto alla valutazione degli stessi.

PROCESSO DI VALUTAZIONE

Gli enti locali valutano i beni del demanio e del patrimonio, comprensivi delle relative manutenzioni straordinarie, secondo le modalità previste dal principio applicato della contabilità economico-patrimoniale di cui all'allegato n. 4/3 del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, e successive modificazioni. In particolare:

- **Patrimonio immobiliare e terreni di proprietà**: è iscritto al costo di acquisto, comprendente anche i costi accessori, ovvero, se non disponibile, al valore catastale.

Successivamente occorre determinare il fondo ammortamento cumulato nel tempo. Per quanto riguarda il patrimonio immobiliare se il bene immobile risulta essere completamente ammortizzato il fondo di ammortamento sarà pari al valore dello stesso. Nei casi in cui non è disponibile il costo storico, il valore catastale è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 48, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, i seguenti moltiplicatori:

FABBRICATI

- a. **160** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10
- b. **140** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- b-bis. **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- c. **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
- d. **60** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5; tale moltiplicatore è elevato a 65 a decorrere dal 1° gennaio 2013;
- e. **55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1

TERRENI AGRICOLI

Per i terreni agricoli, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, rivalutato del **25 per cento** ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, un moltiplicatore pari a **130**.

L'ammortamento è la diminuzione di valore che, nella compilazione dell'inventario, si attribuisce ogni anno ai beni immobili in quanto di durata limitata. I coefficienti di ammortamento, che variano per ogni tipologia di beni, sono determinati dal decreto legislativo 77/95 recepito nel Testo unico per gli enti locali. Nell'allegato n. 4/3 del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118 sono contenuti alla pagina 7 paragrafo 4.18 i coefficienti di ammortamento utilizzati sono:

Fabbricati demaniali	2%,
Altri beni demaniali	3%.
Infrastrutture demaniali e non demaniali	3%,
Beni immateriali si applica il coefficiente del	20%.
Mezzi di trasporto stradali leggeri	20%
Mezzi di trasporto stradali pesanti	0%
Automezzi ad uso specifico	10%
Mezzi di trasporto aerei	5%
Mezzi di trasporto marittimi	5%
Macchinari per ufficio	20%
Impianti e attrezzature	5%
Hardware	25%
Fabbricati civili ad uso abitativo commerciale istituzionale	2%
Equipaggiamento e vestiario	20%
Materiale bibliografico	5%
Mobili e arredi per ufficio	10%
Mobili e arredi per alloggi e pertinenze	10%
Mobili e arredi per locali ad uso specifico	10%
Strumenti musicali	20%
Opere dell'ingegno – Software prodotto	20%

Ai fini della corretta valutazione sono necessarie le informazioni relative ai lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria avvenute sui beni in possesso dell'ente. Purtroppo non sono state reperite informazioni relative ai beni Demaniali, ai beni pubblici ed agli alloggi piano del Napoli.

Per ovviare alla mancanza di dati, in collaborazione con il settore ragioneria si è interrogato il software di contabilità e si sono estratte singolarmente le informazioni relative ad ogni lavoro pubblico riguardante i beni censiti. Tali informazioni partivano dall'anno 2009 e non erano collegabili direttamente al bene. Pertanto i nostri tecnici in collaborazione con il personale

dell'ente hanno spuntato voce per voce tali informazioni collegandole dove possibile con l'inventario. Le fatture relative ai lavori di manutenzione straordinaria di tutti gli edifici scolastici sono stati riscontrati con le determine.

Nella tabella sottostante è riportato il risultato del processo di valutazione.

	Valore 31 12 2015	Lavori 2016	Ammortamento 2016	Variazione	Valore 31 12 2016
Terreni demaniali	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Fabbricati demaniali	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Infrastrutture demaniali	€ 4.188.294,68	€ 693.732,45	-€ 90.933,57	€ 602.798,88	€ 4.791.093,56
Terreni	€ 263.030,63	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 263.030,63
Fabbricati	€ 39.760.877,33	€ 370.370,26	-€ 1.522.160,83	-€ 1.151.790,57	€ 38.609.086,76
Infrastrutture	€ 791.103,00	€ 0,00	-€ 28.099,97	-€ 28.099,97	€ 763.003,03
	€ 45.003.305,64	€ 1.064.102,71	-€ 1.641.194,37	-€ 577.091,66	€ 44.426.213,98

Il processo di valutazione è avvenuto sulla base della documentazione fornitaci. Si vuol evidenziare come dalla documentazione messa a disposizione dall'Ente sono emersi limitatissimi interventi di manutenzione sulla rete stradale e sulla rete dei sotto servizi in generale e pertanto si troveranno molte strade con valore a zero.

Per questa motivazione oltre all'inventario dei beni è stato fornito un elenco dei beni per i quali il processo di valutazione ha portato ad avere un valore pari a 0.

BENI MOBILI

La prima operazione effettuata ai fini della stima dei beni mobili appartenenti al Comune di Boscoreale (Na) è stata un'operazione di inventario, con una ricognizione sul luogo delle sedi comunali di Piazza Pace e via Le Corbusier. Con tale ricognizione ed annesso inventario si appura, attraverso indagine materiale ed esame di scritture e documenti, l'esistenza dei vari elementi del patrimonio. Sono state rilevati per ciascun bene mobile ed inseriti in un database con le seguenti informazioni:

sede, anno acquisizione, anno, costo acquisto, ufficio, etichetta, descrizione, valore attuale, stato conservazione, stanza, riferimento inventario vecchio, etichetta.

Per ogni stanza, è stata effettuata l'operazione di etichettatura con riferimento ad ogni singolo bene, infine è stato redatto un elenco dei beni inventariati, riportante il numero, la tipologia dei beni.

Il valore attribuito alla totalità dei beni mobili è pari ad euro **75098**

NORMATIVE DI RIFERIMENTO

Tutto il nostro lavoro si è basato sulla base dei dati e delle informazioni fornite dal vostro Ente. La valutazione dei singoli cespiti e la loro riclassificazione sono avvenute seguendo i dettami degli allegati n. 4/3 e 6 al D.Lgs 118/11 rispettivamente.

TRASMISSIONE DATI

Sono stati inviati, i seguenti modelli:

- **modello a:** inventario dei beni immobili di uso pubblico per natura; (Strade, Parchi, Piazze, Cimitero, Mercati)
- **modello b:** inventario dei beni immobili di uso pubblico per destinazione (impianti sportivi, centri sociali, scuole, mattatoio, poliambulatorio, Uffici Comunali, Piscine comunali);
- **modello c:** inventario dei beni immobili patrimoniali disponibili (case popolari, chiosco bar campo sportivo, fabbricato adibito a cabina elettrica, terreni comunali);

File excel contenente i seguenti report:

- **Report 1:** Valutazione e riclassificazione dei cespiti raggruppati per categoria
- **Report 2:** Valutazione e riclassificazione dei cespiti raggruppati per Macrocategoria
- **Elenco** dei beni a valore nullo.
- **Inventario Beni Immobili.xlsx** contenente l'inventario.

Software in Access contenente la banca dati dei beni immobili e maschere per inserimento e variazione dati.

Geosys informatica e servizi per il territorio