



Comune di Sanza
Provincia di Salerno

INVENTARIO DEI BENI COMUNALI

RELAZIONE



Spettabile Comune di Sanza
Ufficio Ragioneria
dott.ssa Apadula

San Pietro al Tanagro, 12 febbraio 2016.

Oggetto: aggiornamento inventario dei beni mobili ed immobili.

Con riferimento all'incarico conferitoci (Determina n. 5 del 09/02/2011) si trasmette la presente nota ad integrazione delle precedenti ed a completamento del lavoro di aggiornamento dell'inventario dei beni mobili ed immobili del Comune di Sanza.

Il compimento di una serie di operazioni, coordinate con gli uffici comunali, ha consentito di poter effettuare le seguenti attività:

- ricerca;
- classificazione;
- descrizione;
- valutazione.

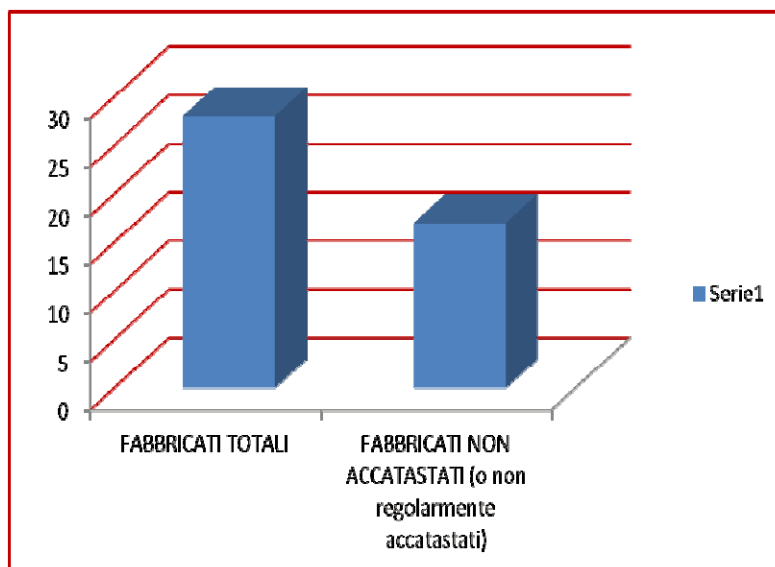
L'attività è stata effettuata seguendo i dettami dell'articolo 230 del D. Lgs. 267/2000 e gli articoli 36-37 e 38 del Regolamento di Contabilità Comunale.

La prima fase è stata quella della ricognizione degli elementi costitutivi del patrimonio, tramite una ricerca fisica dei beni immobili e dei rapporti giuridici dell'ente locale.

La ricognizione dei beni e l'esame della documentazione attestanti l'esistenza di diritti patrimoniali è risultata molto più complessa del previsto, con particolare riferimento alla individuazione dei diritti di proprietà e di destinazione d'uso di diversi immobili (per il discostamento, in molti casi, tra dati catastali

e realtà), in ragione soprattutto della grande quantità di terreni risultanti in Catasto (oltre 2.200), della mancanza di buona parte degli accatastamenti (o del loro adeguamento) e del mancato aggiornamento degli intestatari catastali e/o dei relativi diritti (vedi usi civici, livelli, fabbricati privati o di enti diversi dal Comune e terreni con rilevanti problematiche catastali, ai quali sono stati dedicati registri separati, anche per consentirne un più agevole adeguamento futuro).

Per una parte consistente dei fabbricati (17 su 28) mancano infatti gli accatastamenti, come evidenziato nel grafico sottostante:

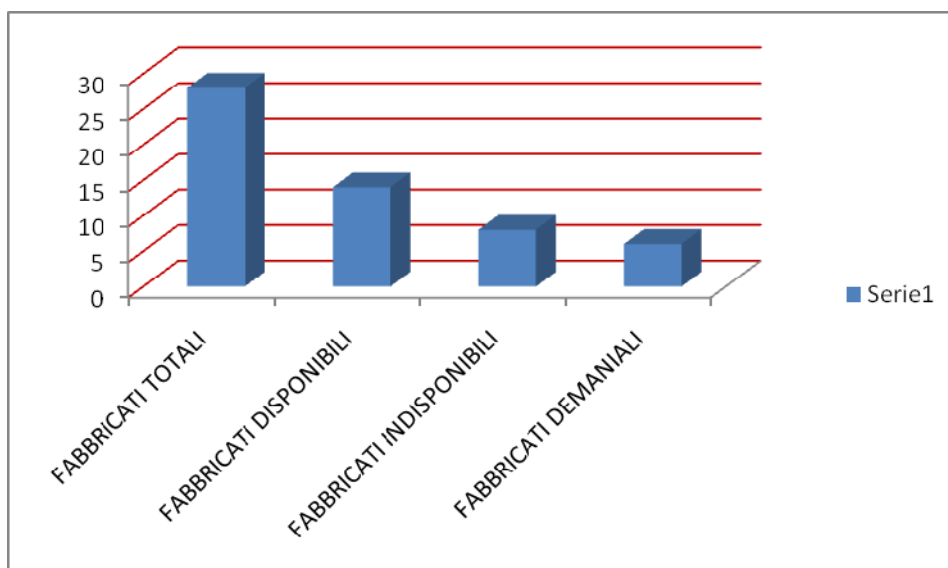


Tenuto conto dell'emergenza di cui innanzi, questa società suggerisce all'Amministrazione di provvedere agli adempimenti previsti dalla normativa in materia di usi civici, livelli e catastale e provvedere, laddove necessario, alla rettifica dei beni riportati e/o dei valori, avvalendosi anche della nostra collaborazione.

Gli immobili sono stati classificati ai sensi del c.c. in beni demaniali (artt. 822 e 824) e beni patrimoniali (art. 826). I beni demaniali rispondono al soddisfacimento del primario pubblico interesse per natura (strade, acquedotti, cimiteri, immobili di interesse storico, archeologico e artistico, ecc.), i beni patrimoniali indisponibili rispondono al soddisfacimento del pubblico servizio per destinazione ("edifici

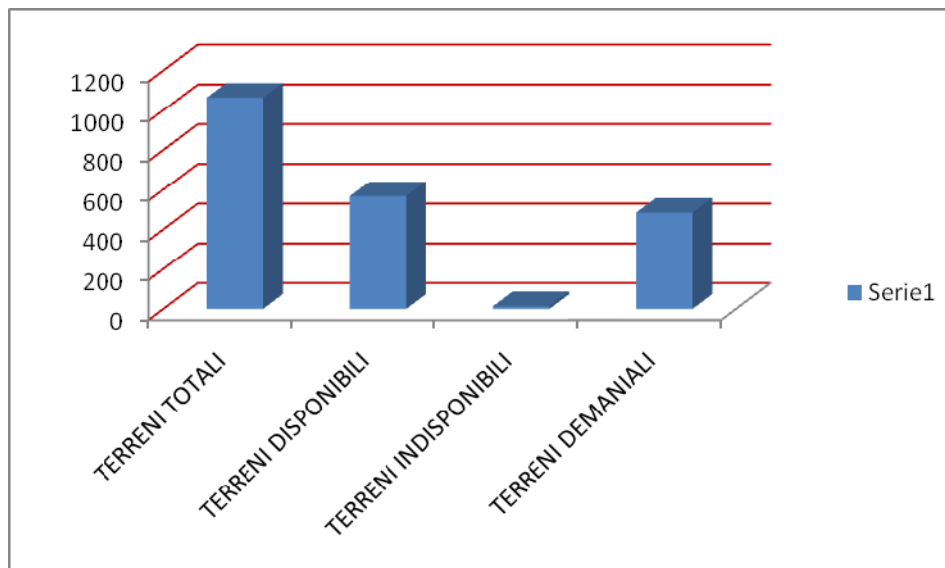
destinati a sede di uffici pubblici, con i loro arredi" e foreste) ed infine quelli patrimoniali disponibili non rispondono né all'interesse pubblico per natura e né al servizio pubblico per destinazione.

I fabbricati rilevati (28) sono classificabili in patrimoniali disponibili (14), patrimoniali indisponibili (8) e demaniali (6). I fabbricati che rientrano nella disponibilità patrimoniale sono dunque i più numerosi, seguiti a ruota da quelli indisponibili e da quelli demaniali:



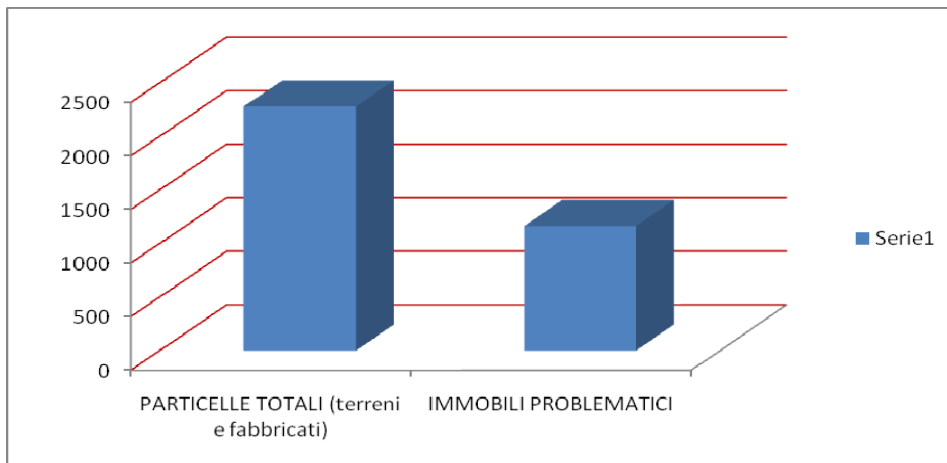
Una sezione distinta è stata dedicata alle infrastrutture demaniali, in cui sono incluse strade e piazze, rete elettrica, rete idrica e fognaria, metanodotto, verde pubblico ed ex discarica.

Così come i fabbricati, anche gli oltre mille terreni (1064 particelle che a seguito delle ricerche e delle successive analisi catastali si possono ritenere di proprietà comunale su oltre 2.200 trattate) sono stati distinti in patrimoniali disponibili (567), patrimoniali indisponibili (13) e demaniali (484), le cui proporzioni sono facilmente leggibili nel grafico che segue:

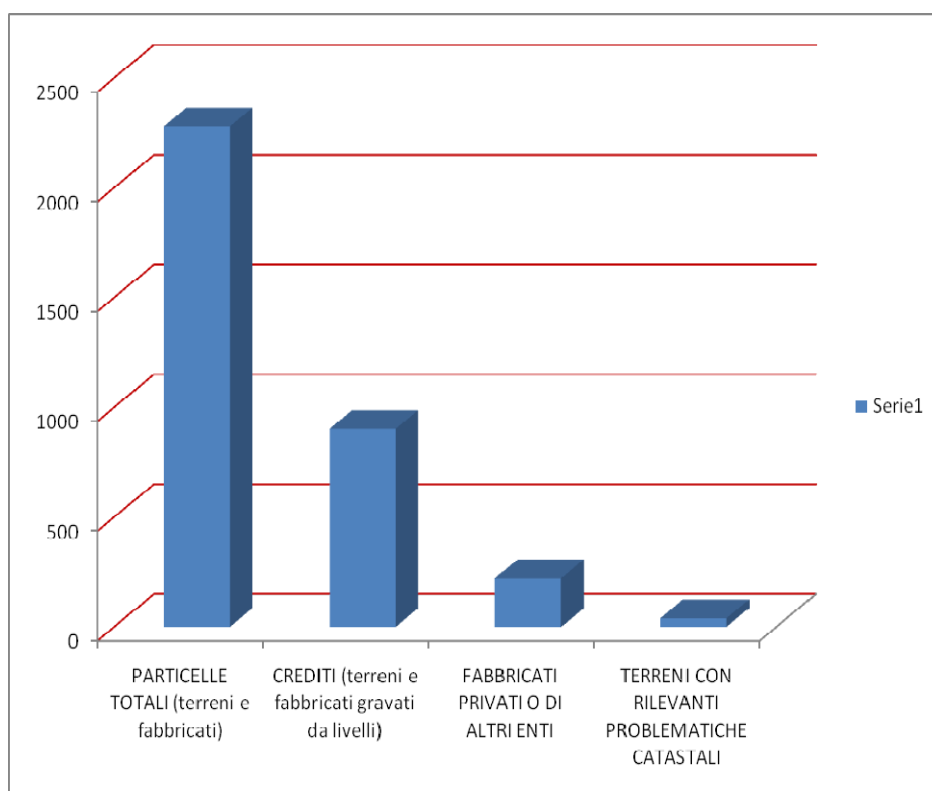


Si è rilevato, come si vede, che risultano gravate da “uso civico” un numero cospicuo di particelle che sono state riportate pertanto nel demanio, in quanto inserite nell'elenco del Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici datato 08/08/1938, fornito a questa società dall'ufficio tecnico comunale e allegato in appendice all'inventario.

Della grande quantità di particelle trattate (oltre 2.200 tra terreni e fabbricati) risulta inoltre che sulla restante maggiore quantità di **particelle (1163) è particolarmente necessario accertare la proprietà**. Si tratta di **immobili** che allo stato attuale si possono ritenere escludibili dal patrimonio comunale (in base all'analisi dei dati catastali, ai dati rilevati e alle notizie fornite dagli uffici comunali) in quanto **gravati da livelli o riconducibili ad altra proprietà o aventi problematiche catastali rilevanti** in merito o ai diritti del Comune, o all'incerta intestazione al Comune o infine ai diritti degli altri soggetti in quanto beni gravati da usi civici. Si precisa che non sono stati presi in considerazione quei fabbricati esclusivamente intestati a privati o ad enti diversi dal Comune le cui particelle non sono comprese nel Decreto sugli usi civici innanzi detto. A questi immobili, da noi rilegati in un'intera sezione definita "Immobili problematici", non è stato attribuito valore.



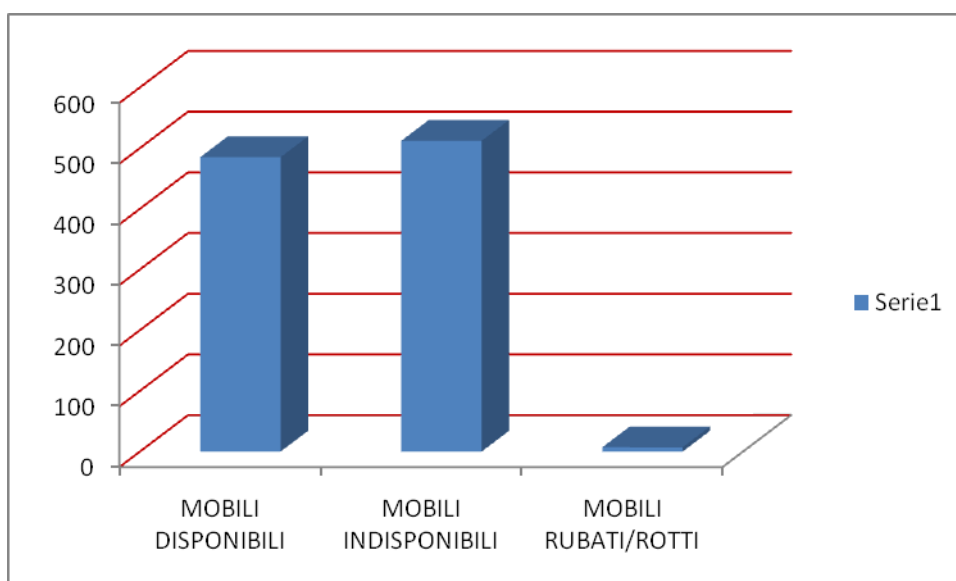
Gli "immobili problematici" sono stati distinti in tre registri separati (**Crediti, Fabbricati privati o di altri enti e Terreni con rilevanti problematiche catastali**).



Dal grafico soprastante emerge con grande evidenza la consistenza preponderante degli immobili gravati da livelli.

Va precisato che per i terreni vi è l'assenza del fondo di ammortamento in quanto non sono soggetti a processi di deperimento o di obsolescenza che ne riducano il valore.

Molto consistente è anche il patrimonio mobiliare, relativamente al quale abbiamo un dato così rilevato. Si sono individuati oltre mille beni mobili (1004) distinti in patrimoniali disponibili e patrimoniali indisponibili. I mobili che rientrano nella disponibilità patrimoniale sono meno numerosi (485) rispetto a quelli indisponibili (512), oltre a quelli (7) ormai fuori uso o rubati, come palesato nel grafico sottostante.



I metodi utilizzati per le valutazioni sono i seguenti:

- **Terreni** (patrimoniali e demaniali):
 - **quelli acquisiti** all'ente **prima del 17/05/1995** (data di entrata in vigore del D. Lgs. N. 77 del 25/02/1995) sono stati **valutati in base al valore catastale** (quando presentano rendita catastale);

- **quelli acquisiti all'ente prima del 17/05/1995, privi di rendita catastale e che non sono oggetto di investimento con mutui, non sono stati valutati** (in quanto privi di valore catastale e di debito residuo del mutuo);
 - **quelli acquisiti all'ente dopo il 17/05/1995 (è il caso dei lotti P.I.P.) sono stati valutati al costo**, assimilando il valore commerciale di € 20,00/mq al valore di costo;
- **Fabbricati (patrimoniali e demaniali):**
 - **quelli accatastati, acquisiti prima o dopo il 17/05/1995, sono stati valutati in base al valore catastale;**
 - **quelli non accatastati, acquisiti prima o dopo il 17/05/1995, sono stati valutati in base al valore riportato nel precedente inventario del 2004 (qualora non interessati da lavori dopo il 2004) oppure in base al valore di costo** qualora interessati da lavori dopo il 2004 o, qualora assenti tutti i valori precedenti, **in base al valore stimato dall'Ufficio Tecnico Comunale;**
 - **quelli demaniali acquisiti all'ente prima del 17/05/1995 e gravati da mutui sono stati valutati in base al debito residuo del mutuo; quelli acquisiti dopo sono stati valutati in base al valore di costo.**
- **Infrastrutture(demaniali):**
 - **Sono state valutate in base al debito residuo del mutuo;**
- **Immobilizzazioni in corso:**
 - **Sono state valutate in base al valore di costo;**
- **Mobili (patrimoniali):**
 - **Sono stati valutati al costo;**
- **Crediti (livelli ed enfiteusi):**
 - **Non sono stati valutati;**

- **Fabbricati privati o di altri enti:**
 - Non sono stati valutati;

- **Terreni con rilevanti problematiche catastali:**
 - Non sono stati valutati.

Si trasmette, quindi, l'inventario dei beni mobili ed immobili derivante dalle informazioni recuperate presso gli Uffici Comunali, dai sopralluoghi effettuati insieme ai dipendenti comunali e dalle ricerche praticate presso l'Agenzia delle Entrate attraverso il sistema telematico di interscambio dei dati catastali SISTER:

BENI IMMOBILI	€	14.024.249,19
di cui DEMANIALI	€	5.869.688,05
di cui Terreni	€	3.332.895,75
di cui Fabbricati	€	36.151,98
di cui Infrastrutture	€	2.500.640,32
di cui PATRIMONIALI INDISPONIBILI	€	3.077.229,24
di cui Terreni	€	78.129,00
di cui Fabbricati	€	2.999.100,24
di cui PATRIMONIALI DISPONIBILI	€	5.077.331,90
di cui Terreni	€	972.517,13
di cui Fabbricati	€	4.104.814,77
BENI MOBILI	€	236.447,90
di cui PATRIMONIALI DISPONIBILI	€	37.093,67
di cui Macchinari, apparecchi, attrezzature e impianti	€	19.552,87
di cui Mobili e macchine d'ufficio	€	13.860,00

di cui Sistemi informatici	€	0,00
di cui Universalità	€	3.680,80
di cui PATRIMONIALI INDISPONIBILI	€	199.354,23
di cui Automezzi e motomezzi	€	102.980,00
di cui Macchinari, apparecchi, attrezzature e impianti	€	66.986,48
di cui Mobili e macchine d'ufficio	€	4.663,89
di cui Sistemi informatici	€	24.519,86
di cui Universalità	€	204,00
IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO	€	428.185,22
DEBITI, ONERI E PASSIVITÀ	€	=== === ==

(dato a cura dell'Ufficio di Ragioneria del Comune di Sanza)

Note

Il presente inventario, rispetto a quello precedente redatto nel 2004, include anche i beni mobili, oltre a costituire l'aggiornamento dei beni immobili.

Le note riportate sia negli elenchi (e quindi nelle relative schede) dei beni immobili e sia negli elenchi dei beni mobili specificano di volta in volta, laddove necessario, il criterio adottato e/o le problematiche riscontrate per il singolo bene.

IMMOBILI

La rilevazione degli immobili (terreni e fabbricati) è stata effettuata sulla base della banca dati del sistema telematico SISTER dell'Agenzia delle Entrate, messa a confronto con le informazioni fornite dall'ufficio tecnico comunale che ha fatto da supporto alle varie operazioni. Inoltre sono stati condotti sopralluoghi (completi di rilievo fotografico) presso tutti i fabbricati di sicura proprietà comunale. I dati catastali, nella maggior parte dei casi, sono aggiornati alla data di inizio della procedura di redazione dell'inventario.

TERRENI: disponibili, indisponibili e demaniali (allegati 3, 5, 7: elenchi)

Sono stati individuati, valorizzati e distinti in **patrimoniali disponibili**, **patrimoniali indisponibili** e **demaniali** quei terreni che, attraverso l'analisi di quanto riportato in Catasto e delle informazioni fornite dagli uffici comunali, allo stato attuale si possono ritenere di proprietà comunale. Quelli rimanenti non sono stati valutati ma semplicemente rilevati in 3 registri ulteriori: **Crediti** (livelli - allegato 23), **Fabbricati privati o di altri enti** (allegato 24) e **Terreni con rilevanti problematiche catastali** (allegato 25), appresso meglio specificati.

Diversamente da quanto è stato possibile effettuare per i fabbricati di accertata proprietà comunale, sia per i terreni e sia per i fabbricati di diversa proprietà, non è stato possibile fare sopralluoghi e verifiche di fatto, a causa dell'enorme quantità (oltre 2.200 tra terreni di proprietà comunale e terreni e fabbricati di improbabile proprietà comunale) e della conseguente scarsa conoscenza da parte dei tecnici comunali su un numero così vasto di beni da indagare.

Su alcuni terreni intestati al Comune e inseriti nel seguente inventario come terreni di proprietà comunale è possibile che ricadano alcuni fabbricati privati o di altri enti non ancora accatastati e che,

pertanto, non essendo emersi nel corso dell'analisi catastale non è stato possibile inserirli nell'apposito registro creato per i fabbricati privati o di altri enti.

A volte sono state riscontrate incoerenze catastali tra i diritti catastali del Comune e quelli dei livellari, oltre che nei diritti catastali dello stesso Comune e/o degli stessi livellari (vedi diritti del tipo “proprietario di livello”, “concedente e livellario” ecc.).

Dal confronto tra le particelle riportate nel Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici dell'8/08/1938 è emerso che non risultano più esistenti in Catasto le seguenti particelle (risultano cioè soppresse senza che ne siano derivate altre):

- F 28 nn. 128 e 208;
- F 44 nn. 73 e 78;
- F 53 n. 29;
- F 55 nn 28 e 29.

Alcune particelle su cui insistono fabbricati di sicura proprietà comunale (non ancora accatastati) sono ancora gravate da usi civici (baite 4-5-6 e 7 di Ruscio di Vallivona, baite 1 e 2 di Cervati, garage-deposito sottostante Piazza Cavour, Centro Polifunzionale, Comune, Palestra Nuova, Scuola Media Nuova).

I terreni classificati catastalmente come bosco d'alto fusto sono stati inseriti nei terreni patrimoniali indisponibili, in quanto considerabili foreste, tranne quelli che, nonostante questa qualità catastale, sono stati classificati demaniali (in quanto riportati nel suddetto Decreto sugli usi civici) o crediti (in quanto gravati da livelli).

Catastalmente risultano intestate ancora al Comune di Sanza anche le particelle su cui ricade parte del Cimitero di Buonabitacolo (situato nel territorio di Sanza), che pertanto non sono state incluse nel presente inventario (foglio 35 nn. 111-15-113). La particella A invece classificata come E/8 è riportata nel registro dei fabbricati di altrui proprietà.

L'Ufficio Tecnico Comunale non ha svolto attività sugli usi civici, per cui restano confermati quelli riportati nel Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici datato 08/08/1938.

Per l'intestazione catastale completa dei beni bisogna fare riferimento direttamente alle visure catastali.

Si rileva infine che nel territorio comunale non esistono cave.

Terreni patrimoniali disponibili (allegato 3: elenco)

In questo registro sono incluse **567 particelle catastali** rientranti nella disponibilità patrimoniale del Comune.

Si rileva che:

1. N. 6 particelle catastali (f. 30 nn. 1610-1611-1653-1654-1655-1656) individuano complessivamente 4 lotti P.I.P. valutati, diversamente da tutti gli altri terreni, secondo il valore commerciale (€ 20,00/mq);
2. N. 1 particella (f. 28 n. 1787) riporta la qualità catastale di "relitto stradale".

Terreni patrimoniali indisponibili (allegato 5: elenco)

In questo registro sono incluse **13 particelle catastali**.

Si rileva che:

1. N. 12 terreni sono stati classificati indisponibili poiché riportano la qualità catastale "bosco alto" (bosco d'alto fusto) e quindi classificabili come foreste;
2. N. 1 terreno (f. 27 n. 111) è stato inserito sia nei fabbricati indisponibili poiché vi insiste il campo sportivo (che non è accatastato) e sia nei terreni indisponibili (perché il campo sportivo interessa solo una piccola parte della vasta superficie fondiaria). Si rileva inoltre che la particella è intestata solo a privati.

Terreni demaniali (Allegato 7: elenco)

In questo registro sono riportate **484 particelle** (originarie e/o derivate) classificate demaniali in quanto incluse nel Regio Decreto del Commissario per la liquidazione degli usi civici datato 08/08/1938. Si precisa che in questo decreto sono riportate **515** particelle, per cui le restanti 31, in considerazione di quanto emerso dalle indagini catastali effettuate tramite il sistema SISTER dell' Agenzia delle Entrate, non sono state inglobate nell'allegato in questione, ma nella sezione dei beni problematici, poiché terreni gravati da livelli, oppure perché risultano fabbricati privati o, infine, perché terreni riportanti una serie di problematiche in merito ai diritti del Comune, in merito all'incerta intestazione al Comune o in merito ai diritti degli altri soggetti in quanto beni gravati da usi civici.

FABBRICATI: disponibili, indisponibili e demaniali (allegati 4A e 4B, 6A e 6B, 8A e 8B: elenchi e schede)

In questa sezione dell'inventario sono stati riportati i fabbricati patrimoniali e demaniali indicati dall'Ufficio Tecnico Comunale quali fabbricati di accertata proprietà comunale. Insieme ai dipendenti dell'Ente sono stati effettuati vari sopralluoghi, di conseguenza non sono stati inclusi quei fabbricati che, pur essendo catastalmente intestati anche al Comune, non sono stati indicati essere di proprietà comunale.

Per i dati catastali completi bisogna fare riferimento alle visure catastali.

Alcuni edifici patrimoniali indisponibili non sono accatastati o non ne sono stati aggiornati gli accatastamenti (Garage/deposito sotto Piazza Cavour, Campo Sportivo, Campetto Polifunzionale, Centro Polifunzionale, Scuola Media e Comune), per cui sono stati riportati gli identificativi catastali dei terreni sui quali ricadono. Nel complesso, su 22 edifici patrimoniali solo 16 sono regolarmente accatastati.

Anche alcuni edifici demaniali non sono accatastati o non ne sono stati aggiornati gli accatastamenti (Cappella Santa Maria del Popolo, Monumento ai Caduti, Cippo a Carlo Pisacane e Cimitero), per cui anche in questo caso sono stati riportati gli identificativi catastali dei terreni sui quali ricadono. Nel complesso, su 6 edifici demaniali solo 1 (Torre San Martino) è regolarmente accatastato (escludendo Ponte l'Abate che, essendo un elemento costitutivo della viabilità comunale, non ha un proprio identificativo catastale).

La distinzione dei beni per foglio, particella ed eventuale subalterno comporta spesso che, nel caso di più sub o soprattutto in caso di mancato accatastamento di fabbricati ricadenti su più particelle, ad un unico edificio corrispondono più voci (righe e relative schede).

I singoli beni sono considerati nel complesso di tutto ciò che è pertinente sia dal punto di vista strutturale e sia funzionale, cioè completi di corti, accessi, ecc..

I fabbricati sono stati distinti in 3 elenchi (patrimoniali disponibili, patrimoniali indisponibili e demaniali) dai quali sono state successivamente ricavate le schede per ogni singolo bene, in cui, oltre ai dati indicati nelle schede, sono state inserite anche le foto scattate nel corso dei sopralluoghi puntuali effettuati su tutti i fabbricati di sicura proprietà comunale. Sia gli elenchi e sia le singole schede riportano un numero d'ordine progressivo che, nel caso di più particelle o sub, diventa un codice alfanumerico in cui la parte

numerica indica il codice dell'edificio di appartenenza, mentre la parte letterale indica la riga e la rispettiva scheda di quello stesso edificio (per esempio 1a/c, 1b/c, 1c/c indica un fabbricato costituito da tre particelle o da tre sub).

Fabbricati patrimoniali disponibili (allegati 4A e 4B: elenco e schede)

Gli edifici disponibili sono stati individuati per un totale di 14 fabbricati (Caserma Carabinieri, mulino, CEA, ex Locanda del Cervo, asilo suore, Baita 1 Cervati, Baita 2 Cervati, Baita 3 Cervati, Baita 4 Ruscio, Baita 5 Ruscio, Baita 6 Ruscio, Baita 7 Ruscio, Palestra Nuova, Scuola Media Nuova).

Analizzando i dati raccolti emerge che:

- Tutti gli edifici patrimoniali disponibili sono regolarmente accatastati;
- I terreni su cui insistono alcuni fabbricati patrimoniali disponibili (Baita 1 Cervati, Baita 2 Cervati, Baita 4 Ruscio, Baita 5 Ruscio, Baita 6 Ruscio, Baita 7 Ruscio, Palestra Nuova e Scuola Media Nuova) sono ancora gravati da usi civici.

Fabbricati Patrimoniali Indisponibili (allegati 6A e 6B: elenco e schede)

Gli edifici indisponibili sono stati individuati per complessivi 8 fabbricati (Garage/deposito sotto Piazza Cavour, Campo Sportivo, Campetto Polifunzionale, CEA-Uffici Forestale, Centro Polifunzionale, Scuola Media, Comune, Scuola Elementare). Analizzando i dati raccolti emerge che:

- Solo 2 sono regolarmente accatastati;
- 8 particelle su cui ricadono i fabbricati non accatastati o non regolarmente accatastati sono ancora intestate a privati o ad enti diversi dal Comune (garage/deposito sotto piazza Cavour, campo sportivo, campetto polifunzionale, centro polifunzionale e Comune).

Fabbricati demaniali (allegato 8A e 8B: elenco e schede)

Gli edifici sono stati individuati complessivamente in numero di 6 (Cappella Santa Maria del Popolo, Monumento ai Caduti, Cippo a Carlo Pisacane, Ponte l'Abate, Torre San Martino e Cimitero).

Nel registro dei fabbricati demaniali, benché siano stati riportati gli identificativi catastali (che consentono di individuarne l'ubicazione), non sono stati riportati la rendita ed il relativo valore catastale, in quanto quest'ultimo non rileva ai fini della valorizzazione dei beni demaniali, per i quali si fa riferimento al residuo debito del mutuo o al valore di costo.

Analizzando i dati raccolti emerge che:

- Solo 1 è regolarmente accatastato (Torre di San Martino);
- Ben 2 edifici sono di interesse storico-monumentale (Ponte l'Abate e Torre di San Martino);
- 3 particelle su cui insiste la parte non accatastata del cimitero sono ancora intestate a privati;
- La particella che distingue la Torre di San Martino è ancora gravata da usi civici.

INFRASTRUTTURE DEMANIALI (allegato 9: elenco)

Nel presente inventario sono state riportate le reti infrastrutturali (viabilità, rete elettrica, rete idrica e fognaria, rete gas, verde pubblico ed ex discarica), per le quali non sono stati individuati ed indicati gli eventuali identificativi catastali ed i relativi dati censuari, visto che il valore catastale non rileva ai fini della valorizzazione dei beni demaniali e visto che in genere non esistono identificativi catastali per questo tipo di immobili. Ne deriva che, qualora qualche infrastruttura fosse interessata da un identificativo catastale (in questa sede non associato ad alcun bene infrastrutturale) è possibile che questo eventuale identificativo sia stato inserito negli altri registri di immobili.

Si rileva che:

- Le infrastrutture demaniali sono state raggruppate e valorizzate per tipologie omogenee (viabilità, rete elettrica, rete idrica e fognaria, rete gas, verde pubblico ed ex discarica), in quanto, poiché le denominazioni dei mutui a volte non specificano il bene di appartenenza, non è stato sempre possibile risalire a quale specifica strada, piazza, ecc. andasse riferito il valore riportato nel mutuo;
- Sono state riportate le varie strade, piazze e simili distinguendole con i singoli toponimi (come da stradario fornito dall'Ufficio Anagrafe) ma senza associare le singole valorizzazioni, in quanto, incluse nel valore della voce generale "viabilità";
- Le reti idriche e fognarie sono state raggruppate nella voce generale "rete idrica e fognaria", poiché a volte le denominazioni dei mutui, oltre a non specificare il bene di appartenenza (strada x, piazza y, ecc.) non fanno neanche distinzione tra rete idrica e rete fognaria;
- L'Ufficio Tecnico Comunale ha riferito che non esistono altre fonti di finanziamento oltre ai mutui della Cassa Depositi e Prestiti da poter essere presi in considerazione per le valorizzazioni.

IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO (allegato 10: elenco)

L'unico immobile in corso di costruzione è il Parcheggio Santa Brigida. L'immobile non è accatastato e le quattro particelle su cui insiste (foglio 28, nn. 506, 1349-1350 e 1351) non risultano tra i terreni intestati al Comune.

Nelle immobilizzazioni in corso non è stata inserita la Palestra Nuova (foglio 30 n. 1689 sub 2), benché non ancora ultimata, poiché già regolarmente accatastata, per cui è stata valorizzata in base al valore catastale ed inserita tra i fabbricati patrimoniali disponibili.

MOBILI

MOBILI PATRIMONIALI: disponibili e indisponibili (allegati 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22, quest'ultimo costituito dagli allegati da 22.1 a 22.19: elenchi e schede)

I beni mobili rilevati sono di tipo patrimoniale e sono stati distinti secondo la loro condizione d'uso in disponibili e indisponibili per complessivi 9 elenchi.

Mobili disponibili (allegati 11-12-13-14: elenchi)

I mobili disponibili sono stati differenziati in 4 tipologie in relazione alla loro natura:

- macchinari, apparecchi, attrezzature, impianti;
- mobili e macchine per ufficio;
- sistemi informatici;
- universalità.

Mobili indisponibili (allegati 15-16-17-18-19: elenchi)

I mobili indisponibili sono stati suddivisi in 5 tipologie in relazione alla loro natura:

- automezzi e motomezzi;
- macchinari, apparecchi, attrezzature e impianti;
- mobili e macchine per ufficio;
- sistemi informatici;
- universalità.

Mobili fuori uso o rubati (allegato 20: elenco)

Nel corso del completamento dell'inventario, alcuni mobili sono andati fuori uso o rubati (come da verbali della Polizia Municipale), per cui sono stati scorporati dai beni mobili patrimoniali ed inclusi in un distinto elenco, in cui è indicato, tra l'altro, la causa dello scorporo, il valore di costo e gli originari tipo, condizione d'uso ed ubicazione. Le variazioni in meno sono inoltre riportate nelle schede dell'etichettatura relative alle stanze di originaria ubicazione.

Immobili contenenti mobili etichettati (allegato 21: elenco)

Per un immediato riscontro dell'etichettatura praticata, è stato redatto un elenco dei beni immobili (con relativi codici identificativi, denominazioni e foto) in cui si trovano i mobili etichettati.

Etichettatura (allegato 22, costituito dai sub-allegati da 22.1 a 22.19: schede)

La trasposizione dell'etichettatura si articola in una serie di sub-allegati distinti per singolo immobile e per relative stanze di ubicazione, per ognuna delle quali è stata stilata una scheda

Complessivamente, tra beni etichettati e beni rilevati ma non etichettati (banchi scolastici, sedie scolastiche, ecc.), sono stati trattati **oltre mille mobili (1004)**. Le etichette non sono state applicate sui beni di scarso valore o in pessime condizioni, i quali quindi non sono stati trattati. Sono state apposte **678** etichette per complessive **98** schede cartacee riportanti l'etichettatura effettuata per singola stanza, relative ai beni mobili ubicati in 18 immobili (Comune, Centro Polifunzionale, Cimitero, C.E.A., C.E.A.-Uffici Forestale, Campetto Polifunzionale, Asilo Suore, Scuola Elementare, Scuola Media, Garage-deposito sotto Piazza Cavour, Mulino località Ischi, Baita "ex Locanda del Cervo", Baita 4 Ruscio di Vallivona, Baita 5 Ruscio di Vallivona, Baita 6 Ruscio di Vallivona, Baita 7 Ruscio di Vallivona, Baita 2 Cervati, Baita 3 Cervati (la Baita 1 Cervati invece non contiene mobili).

Il numero di inventario, attribuito ai singoli mobili nel corso dell'apposizione fisica delle etichette, è stato successivamente correlato alla descrizione e al valore di costo riportati nelle fatture di acquisto dei singoli beni. Spesso questa connessione è risultata molto difficoltosa, tant'è che in alcuni casi le caratteristiche riportate in fattura sono diverse da quelle riscontrate in fase di

etichettatura (differenti marche, dimensioni, ecc.), tutto regolarmente evidenziato nelle note degli elenchi.

Si precisa che:

- nel caso della palestra anziani, a causa della grossa difficoltà di interpretazione della tipologia dei vari attrezzi fisioterapici (vista la descrizione quasi sempre carente o troppo tecnica riportata in fattura), oltre a due sopralluoghi con il tecnico comunale, è stato necessario effettuare anche un terzo sopralluogo con il fisioterapista per cercare di capire al meglio la corrispondenza tra i numeri d'inventario apposti e le voci riportate in fattura;
- Il codice EU indica "etichettato unitamente" al numero di inventario che costituisce la parte numerica del codice alfanumerico indicato (esempio: 240EU significa che è un bene "etichettato unitamente al n. 240");
- I mobili in cattive condizioni e/o di poco valore non sono stati etichettati, né indicati con la dicitura NE, quest'ultima attribuita a quelli che pur non essendo stati etichettati sono comunque da considerarsi di un certo valore;
- nelle universalità sono stati inseriti i mobili scolastici in serie (banchi, sedie, lavagne, ecc.).

IMMOBILI problematici - non valutati (Allegati 23-24-25: elenchi)

In questa sezione sono compresi gli **immobili** che allo stato attuale si possono ritenere escludibili dal patrimonio comunale (in base all'incrocio dei dati catastali con i dati rilevati e con le informazioni fornite dagli uffici comunali) in quanto **gravati da livelli** o **riconducibili ad altra proprietà** o **aventi problematiche catastali rilevanti** in merito ai diritti del Comune, in merito all'incerta intestazione al Comune o in merito ai diritti degli altri soggetti perché beni gravati da usi civici. Si precisa che non sono stati inseriti quei fabbricati esclusivamente intestati a privati o ad altri enti le cui particelle non sono comprese nell'elenco del Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici del 1938.

La distinzione dei suddetti immobili in elenchi separati ha lo scopo di facilitare i futuri aggiornamenti dell'inventario (scorporando per esempio gli immobili affrancati dai livelli), oltre che segnalare in maniera puntuale gli immobili che devono essere oggetto di definizioni catastali.

Sono stati quindi redatti **3** registri (allegati 23-24-25):

- **Crediti** (*immobili gravati da livelli*) - allegato 23;
- **Fabbricati privati o di altri enti** (*ritenuti di altra proprietà perché esclusi dall'elenco di fabbricati di sicura proprietà comunale indicati dall'ufficio tecnico comunale*);
- **Terreni con rilevanti problematiche catastali** (*relativamente ai diritti catastali del Comune o relativamente all'incerta intestazione al Comune o ancora ai diritti degli altri soggetti in quanto beni gravati da usi civici*) – allegato 25.

Crediti - immobili gravati da livelli (**Allegato 23: elenco**)

In questo registro sono state rilevate **902 particelle o subalterni tra terreni e fabbricati** di cui il Comune risulta intestatario del diritto catastale di concedente o di un diritto ad esso assimilabile (in quanto i soggetti privati risultano livellari, enfiteuti o titolari di diritti catastali simili). Sugli immobili gravati da livelli sono state riscontrate le seguenti problematiche:

1. Incoerenza dei diritti catastali dei privati - in quanto in alcuni casi risultano titolari del diritto di "proprietà" (42), "comproprietà" (1), "concedente" (4), "proprietà superficiaria" (1) - rispetto al titolo catastale del Comune che risulta concedente;
2. Su 2 terreni (f 37 nn. 282-298) il Comune risulta titolare del diritto catastale di "usufruttuario parziale di dominio diretto";
3. Ben **58 particelle risultano fabbricati rurali o urbani**;
4. Incoerenza catastale in 2 particelle (f. 29 n. 126 e f. 32 n. 25) in quanto è riportata erroneamente la dicitura "Comune di Sanza con sede in Acerno" e "Comune di Sanza con sede in Buonabitacolo";
5. Incoerenza catastale in 1 particella (f. 46 n. 36) in cui il Comune risulta titolare di diritto di "concedente e livellario";
6. N. **3 particelle** (f. 24 n. 869, f. 43 n. 82 e f. 55 n. 27 e) **sono inserite tra i livelli ma sono gravate anche da usi civici** in quanto riportate nel su indicato Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici;
7. N. 9 particelle riportanti categoria catastale "porzione rurale di fabbricato promiscuo" presentano anche subalterni intestati esclusivamente a privati, che pertanto non sono stati riportati nel presente inventario.

Fabbricati Privati o di altri enti (Allegato 24: elenco)

In questo registro sono inclusi **222 fabbricati di altra proprietà (ritenuti tali in quanto non facenti parte di quei fabbricati indicati dall'Ufficio Tecnico Comunale come di sicura proprietà comunale)**, i quali sono stati **compresi nel suddetto elenco in quanto catastalmente risultano intestati solo al Comune, al Comune e ad altri soggetti oppure solo ad altri soggetti: questi ultimi sono stati inclusi poiché le relative particelle sono gravate da usi civici.**

Sui fabbricati in oggetto sono state riscontrate le seguenti problematiche:

1. Gli immobili di diversa proprietà (unità immobiliari urbane, fabbricati rurali ed aree urbane) complessivamente gravati da usi civici sono 40;
2. Gli immobili intestati solo ad altri soggetti e gravati da usi civici sono 18;
3. Gli immobili intestati solo al Comune sono 46 (di questi 10 sono gravati da usi civici);
4. Gli immobili intestati al Comune e a soggetti diversi dal Comune sono 154 (di questi 13 sono gravati di usi civici);
5. 4 immobili presentano un'intestazione indefinita a "Dalle Strade Part 5 Comune Sanza", oltre che a privati.

Terreni con rilevanti problematiche catastali (Allegato 25: elenco)

In questo registro sono inclusi **39 terreni con rilevanti problematiche** catastali in merito ai diritti del Comune, in merito all'incerta intestazione al Comune o in merito ai diritti degli altri soggetti in quanto beni gravati da usi civici. Su 39 ben 35 sono gravati da usi civici e per tale ragione non è stato possibile includere questi terreni negli altri registri.

Analizzando i dati emerge che:

1. in 4 terreni il diritto catastale riferibile al Comune riporta "proprietà per l'area", "oneri contestatario", "da verificare" (1 terreno è anche gravato da usi civici);
2. N. 34 terreni sono intestati solo a soggetti diversi ma sono gravati da usi civici;
3. N. 1 terreno è di incerta intestazione in quanto riporta "Amministrazione del Fondo per il Culto Comune di Sanza" come pieno proprietario.

Decreto Regio: (Allegato 26: appendice)

In appendice si allega infine la copia fotostatica del Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici datato 08/08/1938, fornito dall'Ufficio Tecnico Comunale, preso a riferimento per la classificazione dei beni demaniali.

Dall'analisi del suddetto decreto e dal confronto con i dati catastali è emerso che il decreto riporta **515** particelle originarie, delle quali **484 particelle** (originarie e/o derivate) sono state classificate nel presente inventario tra i terreni demaniali, mentre le restanti 31 particelle (originarie) non sono state inglobate nell'allegato in questione poiché terreni gravati da livelli (3 particelle tra originarie e derivate), oppure fabbricati privati (40 particelle tra originarie e derivate) o, infine, perché terreni riportanti una serie di rilevanti problematiche catastali (35 particelle tra originarie e derivate) in relazione ai diritti catastali del Comune o al titolare del diritto catastale. Di conseguenza queste particelle rimanenti sono state riportate nei rispettivi registri degli immobili problematici.

Conclusioni

Analizzando complessivamente i dati si rileva quanto di seguito riportato.

Per gli immobili:

- Sono stati **trattati oltre 2.200 immobili (tra particelle e subalterni) di terreni e fabbricati**, di cui:
 - **52** che **identificano edifici di sicura proprietà comunale;**
 - **567** relative a **terreni disponibili;**
 - **13** relative a **terreni indisponibili;**
 - **484** relative a **terreni demaniali;**
 - **902** relative a **terreni e fabbricati gravati da livelli**, delle quali ben **58** sono **fabbricati rurali o urbani** e **3** sono **gravate anche da usi civici;**
 - **222** relative a **fabbricati oramai di fatto di proprietà privata o di altri enti;**
 - **39** relative a **terreni con rilevanti problematiche catastali.**

- **Sono stati individuati 28 edifici di sicura proprietà comunale, di cui:**
 - **14 fabbricati disponibili;**
 - **8 fabbricati indisponibili;**
 - **6 fabbricati demaniali;**

- **Su 28 edifici solo 17 sono regolarmente accatastati**, per cui il lavoro di individuazione è risultato molto più complesso, aggravato dal fatto che a volte lo stesso edificio insiste su più particelle. Emerge indubbiamente la necessità di provvedere al loro accatastamento;

- **9 particelle che distinguono gli edifici sono ancora gravate da usi civici;**

- **12 particelle che distinguono gli edifici sono ancora intestate a privati**, di cui:
 - 8 relative ad edifici patrimoniali indisponibili;
 - 3 relative agli edifici demaniali;
 - 1 relativa ad un terreno indisponibile (su cui insiste il campo sportivo);

- **2 edifici sono di interesse storico-monumentale.**

Per i mobili:

- Sono stati trattati **1004 mobili**, di cui **492 patrimoniali disponibili** e **512 patrimoniali indisponibili**.

Tra i mobili patrimoniali disponibili rientrano:

- **100** di natura "*macchinari, apparecchi, attrezzature, impianti ed altri beni mobili*";
- **181** di natura "*mobili e macchine per ufficio*";
- **8** di natura "*sistemi informatici, compresi attrezzature e programmi applicativi*";
- **196** di natura "*universalità*".

Tra i mobili patrimoniali indisponibili rientrano:

- **7** di natura "*automezzi e motomezzi*";
- **175** di natura "*macchinari, apparecchi, attrezzature, impianti ed altri beni mobili*";
- **151** di natura "*mobili e macchine per ufficio*";

- **86** di natura "*sistemi informatici, compresi attrezzature e programmi applicativi*";
 - **93** di natura "*universalità*".
 - **7** mobili *scorporati* perché andati fuori uso o rubati.
-
- Sono state inoltre redatte **98 schede** di etichettatura, così distinte:
 - **22** schede per il *Comune*;
 - **8** schede per il *Centro Polifunzionale*;
 - **1** scheda per il *Cimitero*;
 - **8** schede per il *C.E.A.*;
 - **4** schede per il *C.E.A.-uffici forestale*;
 - **2** schede per il *Campetto Polifunzionale*;
 - **9** schede per l'*Asilo suore*;
 - **15** schede per la *Scuola Elementare*;
 - **1** scheda per la *Scuola Media*;
 - **1** scheda per il *Garage-deposito sotto Piazza Cavour*;
 - **3** schede per il *Mulino in località Ischi*;
 - **1** scheda per la *Baita "ex Locanda del Cervo" località Ruscio di Vallivona*;
 - **4** schede per la *Baita 4 località Ruscio di Vallivona*;
 - **4** schede per la *Baita 5 località Ruscio di Vallivona*;
 - **4** schede per la *Baita 6 località Ruscio di Vallivona*;
 - **4** schede per la *Baita 7 località Ruscio di Vallivona*;
 - **4** schede per la *Baita 2 località Cervati*;
 - **3** schede per la *Baita 3 località Cervati*.

ELENCO ALLEGATI

Allo scopo di un migliore inquadramento dei vari elaborati, l'elenco degli allegati che si riporta qui di seguito è stato diviso in sezioni:

IMMOBILI e MOBILI

- Allegato 1: **Relazione;**
- Allegato 2: **Quadro Riepilogativo.**

IMMOBILI

Immobili Patrimoniali

• Immobili Patrimoniali Disponibili:

- Allegato 3: **Terreni Patrimoniali Disponibili;**
- Allegato 4: **Fabbricati Patrimoniali Disponibili,** costituito dagli allegati **4A** (elenco) e **4B** (schede).

• Immobili Patrimoniali Indisponibili

- Allegato 5: **Terreni Patrimoniali Indisponibili;**
- Allegato 6: **Fabbricati Patrimoniali Indisponibili,** costituito dagli allegati **6A** (elenco) e **6B** (schede).

Immobili Demaniali

- Allegato 7: **Terreni Demaniali**;
- Allegato 8: **Fabbricati Demaniali**, costituito dagli allegati **8A** (elenco) e **8B** (schede);
- Allegato 9: **Infrastrutture Demaniali**.

Immobilizzazioni in corso

- Allegato 10: **Immobilizzazioni in Corso**.

MOBILI

Mobili Disponibili

- Allegato 11: **Macchinari, Apparecchi, Attrezzature e Impianti Patrimoniali Disponibili**;
- Allegato 12: **Mobili e Macchine per Ufficio Patrimoniali Disponibili**;
- Allegato 13: **Sistemi Informatici Patrimoniali Disponibili**;
- Allegato 14: **Universalità Patrimoniali Disponibili**.

Mobili Indisponibili

- Allegato 15: **Automezzi e Motomezzi Patrimoniali Indisponibili**;
- Allegato 16: **Macchinari, Apparecchi, Attrezzature e Impianti Patrimoniali Indisponibili**;
- Allegato 17: **Mobili e Macchine per Ufficio Patrimoniali Indisponibili**;
- Allegato 18: **Sistemi Informatici Patrimoniali Indisponibili**;
- Allegato 19: **Universalità Patrimoniali Indisponibili**.

Mobili scorporati

- Allegato 20: **Mobili fuori uso o rubati**.

Etichettatura:

- Allegato 21: **Immobili Contenenti Beni Mobili etichettati**
- Allegato 22: **Schede Etichettatura**, costituito dagli allegati **da 22.1 a 22.19.**

*Ai suddetti allegati, si aggiungono quelli di seguito riportati in cui gli immobili **non sono stati valutati** in quanto **gravati da livelli**, o **in quanto ritenuti fabbricati di altra proprietà** (poiché non facenti parte di quei fabbricati indicati dall'Ufficio Tecnico Comunale come di sicura proprietà comunale) o **in quanto presentano rilevanti problematiche catastali** (in merito ai diritti del Comune, in merito all'incerta intestazione al Comune o in merito ai diritti degli altri soggetti perché beni gravati da usi civici):*

IMMOBILI PROBLEMATICI

(non valutati)

- Allegato 23: **Crediti** (immobili gravati da livelli);
- Allegato 24: **Fabbricati Privati o di altri enti** (ritenuti di altra proprietà perché esclusi dall'elenco di fabbricati di sicura proprietà comunale fornito dall'ufficio tecnico comunale);
- Allegato 25: **Terreni con rilevanti problematiche catastali.**

INTERCOM s.r.l.

Soluzioni globali per la Pubblica Amministrazione
e-mail: consulenza@intercomsrl.info
www.intercomsrl.info
capitale sociale € 93.000,00
c.f. e partita IVA 03827340658

Infine si acclude:

APPENDICE

- Allegato 26: copia del Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici datato 08/08/1938.

Cordiali saluti.

Seguono allegati

Ufficio Consulenze & Servizi

geom. Maria Pagano