



## Comune di Molinella

# RELAZIONE TECNICA

## SULLO STATO FINALE DEI LAVORI INERENTI IL SERVIZIO DI REVISIONE INVENTARIO BENI IMMOBILI DELL'ENTE CON PROCEDURA BABYLON

La finalità ultima del progetto era **la ricostruzione dell'inventario comunale dei beni immobili** di proprietà dell'Ente. Lo scopo del progetto era il raggiungimento di una programmazione unitaria e valutativa dell'intero patrimonio, con obiettivi di valutazione, regolarizzazione, investimento e risparmio sia nel breve che nel lungo periodo.

Il servizio è stato svolto nel rispetto della normativa di riferimento per la costituzione e tenuta degli inventari ed in particolare elenchiamo:

- Codice Civile (Libro III, capo secondo);
- Il D.L.vo 25 febbraio 1995, n° 77;
- Il D.L.vo 267 del 2000;
- Il D.L.vo 22 Gennaio 2004, n. 42.

Il progetto si è articolato secondo le seguenti fasi operative:

- a) Verifica della situazione del patrimonio immobiliare attraverso l'analisi e la ricerca della documentazione disponibile presso gli uffici comunali e reperendo ulteriore documentazione presso gli uffici preposti (Catasto e Conservatoria);
- b) Riclassificazione giuridica del patrimonio e aggiornamento della valorizzazione seguendo i dettami del D.Lgs. 77/95 – 267/2000;
- c) Verifica delle anomalie di natura tecnico-amministrativa;
- d) Costituzione di una banca dati informativa, su specifico software gestionale denominato Babylon, contenente le risultanze analitiche del servizio di censimento del patrimonio immobiliare, nonché la produzione di specifiche schede tecniche descrittive corredate da report fotografici.

**Nell'ambito delle verifiche di cui al punto a, dato un elenco iniziale degli immobili di proprietà dell'ente si è proceduto al controllo e al completamento degli stessi, attraverso ricerche ipotecarie presso la competente conservatoria dei registri per gli atti trascritti dal**

**1996 al 31/12/2010, sopralluoghi di accertamento dei fabbricati per meglio definire ubicazione, caratteristiche costruttive, conservative, reale destinazione d'uso e relativa documentazione fotografica.**

**Nell'ambito della riclassificazione giuridica del patrimonio e aggiornamento della valorizzazione di cui al punto b si è proceduto come di seguito:**

Determinata la consistenza effettiva, il patrimonio risultante è stato classificato in Beni Demaniali, Indisponibili, Disponibili e valorizzato come di seguito:

i beni demaniali già acquisiti all'ente alla data di entrata in vigore del D.Lgs 77/95, sono valutati in misura pari all'ammontare del residuo debito dei mutui ancora in estinzione per lo stesso titolo, i beni demaniali acquisiti all'ente successivamente sono valutati al costo, per fabbricati e terreni non demaniali già acquisiti all'ente alla data di entrata in vigore del D.Lgs 77/95 sono valutati al valore catastale rivalutato secondo le norme fiscali, per quelli acquisiti successivamente alla data di entrata in vigore del suddetto decreto sono valutati al costo.

Successivamente si è proceduto all'inserimento e associazione per singolo cespite dei costi per manutenzione straordinarie emergenti dalla consultazione dei mastri spesa in conto capitale degli esercizi dal 1996 al 2010.

Si vuole precisare che i mastri spesa sono stati gestiti informaticamente sul software di gestione patrimoniale di G.I.E.S. S.r.l. grazie all'importazione e condivisione dei dati finanziari con la procedura di contabilità in uso all'ente per il solo esercizio 2010. Tale condivisione ha permesso di dotare la banca dati costituita di una struttura, sul modello di quella contabile, di interventi, capitoli, impegni, liquidazioni e mandati indispensabile, al fine di accogliere e collegare le spese effettuate in conto capitale al corrispondente cespite di competenza. Gli esercizi precedenti con valore esercizio/cespite sono stati messi a disposizione dall'ente su supporto cartaceo.

### **Note di valorizzazione**

*Per gli alloggi e garage ex ACER ed ex Demanio pervenuti gratuitamente al comune negli anni 2002-2005-2007-2009 si è scelto, in accordo con i responsabili dell'Ente, l'inserimento in inventario nel patrimonio Disponibile con valore iniziale all'anno di presa in carico da parte del comune stesso, pari al valore catastale rivalutato.*

**Nell'ambito delle verifiche di cui al punto c, per i fabbricati non ancora censiti al NCEU o per i quali necessita variazione catastale, si è provveduto ad una attribuzione provvisoria delle categorie e delle rendite catastali utilizzando il programma DOCFA fornito dall'Agenzia del Territorio. Per i suddetti è stata redatta e già fornita all'ente una relazione tecnica dettagliata dei cespiti interessati.**

**In merito al punto d si provvederà ad installare presso l'Ente il software gestionale babylon, nel quale sono stati riversati tutti i dati e le informazioni scaturite dalle suddette attività di ricerca, valorizzazione e archiviazione ottica dei dati acquisiti relativi alla documentazione di cui sopra.**

*Cordiali Saluti.*

*R.S.M., 4 febbraio 2011*

*P. GIES srl  
Monica Semprini*