

Relazione Inventario 2018  
Beni mobili ed immobili

**COMUNE DI**  
**SAN VALENTINO IN**  
**ABRUZZO CITERIORE**

Provincia di Pescara



CMS MULTISERVIZI SRLS \_ ALBA ADRIATICA (TE) Via Duca D'Aosta n 81

## **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.

Il patrimonio non è più considerato in una visione statica quale mero complesso dei beni dell'Ente di cui deve essere assicurata la conservazione ma in una visione dinamica, quale strumento strategico della gestione finanziaria, cioè come complesso delle risorse che l'Ente deve utilizzare in maniera ottimale e valorizzare, per il migliore perseguimento delle proprie finalità d'erogazione di servizi e di promozione economica, sociale e culturale della collettività di riferimento.

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, può costituire una concreta garanzia per la remissione di prestiti obbligazionari, d'accesso a nuove fonti di finanziamento, per far fronte sia ad esigenze temporanee, sia a programmi di più lunga durata, attraverso la costituzione di fondi immobiliari.

Per una corretta determinazione del patrimonio, è necessario redigere un inventario, che può essere definito come un elenco ordinato, di carattere qualitativo e quantitativo, di un complesso di cose che, per un motivo qualsiasi, sono da considerarsi come costituenti un gruppo distinto.

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

## Classificazione dei beni immobili

I beni immobili patrimoniali, vengono suddivisi nelle seguenti categorie:

- a) *beni immobili demaniali;*
- b) *beni immobili patrimoniali indisponibili;*
- c) *beni immobili patrimoniali disponibili.*

**Beni immobili demaniali:** questa categoria comprende 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, giardini pubblici, acquedotti, fognature, cimiteri, etc.

**Beni immobili del patrimonio indisponibile:** questa categoria comprende 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, chiese, etc;

**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.

Assumono il rango di beni disponibili, i beni che sono oggetto di sdemanializzazione o della cessazione del regime di demanialità, oppure per sopravvenuta non attitudine dei beni indisponibili all'espletamento delle funzioni di pubblica natura cui sono stati attribuiti. Esempi: fondi rustici, fabbricati, terreni ed ogni altro bene non, o non ancora, destinato all'uso pubblico né al pubblico servizio.

L'inventario dei beni immobili deve evidenziare:

- a) la denominazione e l'ubicazione,
- b) I dati catastali e la rendita imponibile;
- c) il valore iniziale e le eventuali successive variazioni.

L'inventario dei beni immobili comunali, si basa sull'analisi e sul raffronto delle informazioni contenute nella banca dati dell'Agenzia del Territorio rilevate nel mese di dicembre 2017, con quelle contenute nella banca dati dell'Ente.

Partendo quindi dai dati catastali, con le informazioni già disponibili, ovvero acquisite in fase di raffronto dei dati in argomento, con riferimento ad ogni singolo bene, è stata costituita una banca dati che fornisce sia informazioni di tipo strettamente tecnico che di tipo gestionale del bene.

L'inventario è strutturato in tre macro categorie: Fabbricati, Terreni e Beni Demaniali.

La macro categoria fabbricati si suddivide a sua volta in:

- 1. Fabbricati;
- 2. Unità Immobiliari.

Per fabbricato si intende l'edificio che contiene più unità immobiliari individuate da uno stesso mappale, per unità immobiliare si intende un singolo cespite (risorsa).

## Il Servizio

L'attività è stata svolta incrociando i dati presenti al catasto con tutta la documentazione reperita dall'Ente, si è provveduto a stilare un inventario dei beni immobili di proprietà del Comune di San Valentino in Abruzzo Citeriore.

Per quanto riguarda i fabbricati, si evidenzia che risultano essere censite al N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), le seguenti unita immobiliari:

<b>Descrizione -Disponibili-</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.la</b>	<b>Sub</b>	<b>Categ.</b>	<b>Rendita - €</b>	<b>Valore catastale - €</b>	<b>Valore economico - €</b>	<b>Valore terreno - €</b>
<i>Appartamento via Trieste - Piano I</i>	22	61/ 1433	4/ 1	A/3	195,22	24.597,72	25.000,00	5.000,00
<i>Appartamento via Trieste - Piano I</i>	22	61/ 1433	5/ 2	A/3	260,29	32.796,54	35.000,00	7.000,00
<i>Magazzini Municipali</i>	22	61	2	D/1	1.505,99	94.877,37	120.000,00	24.000,00
<i>Appartamento Via Togliatti, 8 - Piano T e cantina</i>	22	985	11	A/3	386,05	48.642,30	50.000,00	10.000,00
<i>Garage Via Togliatti, 8 - Piano S1</i>	22	985	12	C/6	39,77	5.011,02	8.000,00	1.600,00
<i>Appartamento Via Togliatti, 10 - Piano T e cantina</i>	22	985	13	A/3	415,75	52.384,50	55.000,00	11.000,00
<i>Garage Via Togliatti, 10 - Piano S1</i>	22	985	14	C/6	39,77	5.011,02	8.000,00	1.600,00
<i>Appartamento Via Togliatti, 14 - Piano I e cantina</i>	22	985	15	A/3	415,75	52.384,50	55.000,00	11.000,00
<i>Garage Via Togliatti, 14 - Piano S1</i>	22	985	16	C/6	37,96	4.792,96	7.000,00	1.400,00
<i>Appartamento Via Togliatti, 16 - Piano I e cantina</i>	22	985	17	A/3	415,75	52.384,50	55.000,00	11.000,00
<i>Garage Via Togliatti, 16 - Piano S1</i>	22	985	18	C/6	43,38	5.465,88	7.000,00	1.400,00
<i>Immobilie Piazza Duomo, 1</i>	22	302	9	A/3	415,75	15.942,78	25.000,00	5.000,00
<i>Laboratorio - Piazza Duomo</i>	22	302	10	C/3	53,50	6.741,00	7.000,00	1.400,00
<i>Cantina - via Sant'Antonio</i>	22	302	1	C/2	7,44	937,44	1.500,00	300,00
<i>Cantina - via Sant'Antonio</i>	22	302	2	C/2	9,92	1.249,92	2.500,00	500,00
<i>Rimessa Comunale</i>	22	1341		C/2	531,74	66.999,24	80.000,00	16.000,00

<i>Immobile – Somi Costruzioni srl</i>	22	1343	2	B/4	528,59	93.243,28	100.000,00	20.000,00
<i>Centro sociale</i>	22	1343	3	B/4	363,48	64.117,87	65.000,00	13.000,00
<i>Immobile – Somi Costruzioni srl</i>	22	1343	4	B/4	702,02	123.836,33	135.000,00	27.000,00
<i>Immobile – Somi Costruzioni srl</i>	22	1343	5	B/4	478,70	84.442,68	90.000,00	18.000,00
<i>Struttura – Il Boschetto</i>	22	1060/ 1061/ 1062/ 1063	1	D/6	9.513,14	599.327,82	680.000,00	136.000,00
<i>Struttura – Il Boschetto</i>	22	1063	2	E/3	82,63	3.539,87	5.000,00	1.000,00
<i>Immobile – via Sant’Antonio piano I</i>	22	333	9	A/4	198,84	25.053,84	35.000,00	7.000,00
<i>Immobile – via Sant’Antonio piano I e II</i>	22	333	10	A/4	159,07	20.042,82	25.000,00	5.000,00
<i>Immobile – via Sant’Antonio piano I</i>	22	333	11	A/4	139,19	17.537,94	20.000,00	4.000,00
<i>Immobile – via Sant’Antonio piano T</i>	22	333	12	A/4	119,30	15.031,80	20.000,00	4.000,00
<i>Immobile – via Sant’Antonio piano T e S1</i>	22	333	13	C/2	397,47	50.081,22	60.000,00	12.000,00
<i>Centro sociale e Chiesa – contrada Trovigliano</i>	25	1133	2	B/4	46,33	8.172,61	130.000,00	26.000,00
<i>Centro sociale e Chiesa – contrada Trovigliano</i>	25	1133	3	C/2	40,90	5.153,40	15.000,00	3.000,00
<i>Immobile – contrada San Giovanni – piano T</i>	31	1376	2	A/3	216,91	27.330,66	35.000,00	7.000,00
<i>Immobile – contrada San Giovanni – piano T</i>	31	1376	3	A/3	238,60	30.063,60	38.000,00	7.600,00
<i>Immobile – contrada San Giovanni - piano I</i>	31	1376	4	A/3	173,53	21.864,78	25.000,00	5.000,00
<i>Immobile – contrada San Giovanni - piano I</i>	31	1376	5	A/3	151,84	19.131,84	22.000,00	4.400,00
<i>Immobile ex scuola – contrada Trovigliano</i>	25	1089	2	A/3	202,45	25.508,70	35.000,00	7.000,00
<i>Immobile ex scuola – contrada Trovigliano</i>	25	1089	3	A/3	227,76	28.697,76	30.000,00	6.000,00
<i>Immobile ex scuola – contrada Olivuccia</i>	13	755	2	A/3	195,22	24.597,72	25.000,00	5.000,00
<i>Immobile ex scuola – contrada Olivuccia</i>	13	755	3	A/3	195,22	24.597,72	25.000,00	5.000,00

<i>Edificio ex mattatoio</i>	22	209		D/8	415,75	26.192,25	30.000,00	6.000,00
<i>Cantina ex ECA</i>	22	309	35	C/2	29,54	3.722,04	4.000,00	800,00

<b>Descrizione -Indisponibili-</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part. la</b>	<b>Sub</b>	<b>Categ.</b>	<b>Rendita - €</b>	<b>Valore catastale - €</b>	<b>Valore economico - €</b>	<b>Valore terreno - €</b>
Palazzo Municipale	22	395		B/4	4.593,42	810.279,29	950.000,00	190.000,00
Scuola Elementare	22	396	1	B/5	8.501,12	1.499.597,57	1.750.000,00	350.000,00
Alloggio Servizio - Caserma Carabinieri	22	992	4	A/3	278,37	35.074,62	40.000,00	8.000,00
Alloggio Servizio - Caserma Carabinieri	22	992	5	A/3	278,37	35.074,62	40.000,00	8.000,00
Alloggio Servizio - Caserma Carabinieri	22	992	6	A/3	379,60	47.829,60	50.000,00	10.000,00
Caserma Carabinieri - Autorimessa	22	992	7	C/6	111,55	14.055,30	18.000,00	3.600,00
Caserma Carabinieri	22	992	3	B/1	772,93	136.344,85	150.000,00	30.000,00
Immobile ex Tribunale	22	991		B/4	5.377,40	948.573,36	2.290.000,00	458.000,00
Bocciodromo	22	1113		D/6	3.759,81	236.868,03	250.000,00	50.000,00
Palestra Comunale	22	1423		D/6	9.720,00	612.360,00	700.000,00	140.000,00
<i>Immobile - ex carcere (OSTELLO)</i>	22	41	3	B/1	678,21	119.636,24	1.016.000,00	203.200,00
<i>Castello Farnese (piano primo e secondo)</i>	22	296	14	F/3			1.000.000,00	200.000,00
<i>Sala Giannino Ammirati</i>	22	276	14	B/4	1.128,46	199.060,34	250.000,00	50.000,00
<i>Sala Giannino Ammirati</i>	22	276	15	C/2	155,30	19.567,80	25.000,00	5.000,00
<i>Immobile ex asilo infantile piano T e I</i>	22	388		B/1	1.381,73	243.737,17	250.000,00	50.000,00
<i>Immobile ex asilo infantile piano T</i>	22	388	1	B/1	582,05	102.673,62	110.000,00	22.000,00
<i>Immobile ex convento (MUSEO) - piano T</i>	23	137	16	B/4	899,20	158.618,88	200.000,00	40.000,00
<i>Immobile ex convento (MUSEO) - piano I</i>	23	137	19	B/4	760,22	134.102,81	140.000,00	28.000,00
<i>Immobile ex convento (MUSEO)- piano S1</i>	23	137	20	B/4	698,46	123.208,34	130.000,00	26.000,00
<i>Immobile ex convento (MUSEO)- piano S1</i>	23	137	2	C/2	21,69	2.732,94	3.000,00	600,00

Scuola Media	22	1409	2	B/5	3.372,26	594.868,43	650.000,00	130.000,00
Scuola Media	22	1409	3	B/5	1.792,93	316.274,62	350.000,00	70.000,00
Castello Farnese (Piano Terra)	22	296	8	C/2	7,44	937,44	1.000,00	200,00
Castello Farnese (Piano Terra)	22	296	9	C/2	6,82	859,32	1.500,00	300,00
Castello Farnese (Piano Terra)	22	296	10	C/2	52,06	6.559,56	7.000,00	1.400,00
Castello Farnese (Piano Terra)	22	296	11	C/2	28,51	3.592,26	4.000,00	800,00
Castello Farnese (Piano Terra)	22	296	12	C/2	20,45	2.576,70	3.000,00	600,00
Castello Farnese (Piano Terra)	22	296	13	C/2	13,63	1.717,38	2.000,00	400,00

Descrizione -Demaniali-	Foglio	Part. la	Categ.	Rendita - €	Valore catastale - €	Valore economico - €	Valore terreno - €
Fontana Comunale	22	1325	E/9	952,50	40.805,10	45.000,00	9.000,00
Bagni Pubblici	22	1326	E/3	114,30	4.896,61	5.000,00	1.000,00
Fontana Comunale - frazione Olivuccia	13	130	E/9	120,85	5.177,21	15.000,00	3.000,00

Sono stati inseriti in inventario immobili e strutture comunali su terreni di proprietà comunale e non, censiti al solo catasto terreni e quindi di necessaria revisione ed accatastamento all'urbano ma in possesso pacifico ed indisturbato da parte dell'Ente - Comune di San Valentino in Abruzzo Citeriore, alcuni immobili risultano anche locati:

**DESCRIZIONE:** Beni Indisponibili

**1) Impianti Sportivi** - foglio 22, particelle 1403 ed 83 - area costituita da quattro strutture sportive, valore stimato **€ 150.000,00** (terreno € 30.000,00)

**DESCRIZIONE:** Beni Demaniali

**1) Depuratore Comunale** - foglio 18, particella 324 - area costituita dall'impianto di depurazione, valore stimato **€ 75.000,00** (terreno € 15.000,00)

## Metodi di valutazione

Per la determinazione del valore inventariale da attribuire ai beni si è proceduto come segue:

- Per i fabbricati in possesso dell'ente alla data di entrata in vigore del decreto legislativo del 25 febbraio 1995 n° 77 sono valutati al valore catastale rivalutato secondo le norme fiscali ed eventuali migliorie;



- ☑ Per i fabbricati in possesso successivamente alla data di entrata in vigore del decreto legislativo del 25 febbraio 1995 n° 77 sono valutati al costo ed eventuali migliorie;
- ☑ Per i terreni possesso dell'ente alla data di entrata in vigore del decreto legislativo del 25 febbraio 1995 n° 77 sono valutati al valore catastale rivalutato secondo le norme fiscali;
- ☑ Per i terreni in possesso successivamente alla data di entrata in vigore del decreto legislativo del 25 febbraio 1995 n° 77 sono valutati al costo;
- ☑ Per i beni demaniali in possesso dell'ente alla data di entrata in vigore del decreto legislativo del 25 febbraio 1995 n° 77 sono valutati in misura pari al residuo debito dei mutui ancora in estinzione per lo stesso titolo ed eventuali migliorie;
- ☑ Per i beni demaniali in possesso successivamente alla data di entrata in vigore del decreto legislativo del 25 febbraio 1995 n° 77 sono valutati al costo ed eventuali migliorie;
- ☑ I beni mobili sono valutati al costo;

Il valore inventariale degli stessi, dove per valore inventariale si intende (valore catastale aggiornato o costo di costruzione + schede di variazione - ammortamenti), risulta essere per i fabbricati pari a:

- ***fabbricati indisponibili: € 8.424.400,00***
- ***fabbricati disponibili: € 1.752.000,00***

Per quanto riguarda i terreni, l'analisi è stata effettuata incrociando i dati in possesso dell'Ente con quelli presenti nella banca dati del Catasto.

- ***Terreni patrimonio disponibile: € 465.991,41***
- ***Terreni patrimonio indisponibile: € 2.180.355,07***

Per quanto concerne infine i beni demaniali, a seguito dell'analisi svolta, il numero dei beni di proprietà dell'Ente, attualmente si attesta su 150 tra strade, piazze, parchi impianti (rete idrica, fognaria, pubblica illuminazione), fontane, piccoli monumenti.

Il Cimitero Comunale così riportato: **Cimitero di San Valentino in Abruzzo Citeriore** identificato al ***foglio 25, particella A*** è costituito da

1.524 loculi e 105 ossari, dalla camera mortuaria e da due cappelle votive – valore stimato **€ 1.595.450,00.**

Per i lavori eseguiti sulla rete stradale e sulla rete dei sotto servizi in generale, dalla documentazione messa a disposizione dall'Ente è emerso che in molti casi non è possibile identificare con precisione il bene oggetto di intervento. (es. *lavori eseguiti su varie strade*). Pertanto, per queste categorie sono state sommate tutte le voci contenenti tali lavori.

Valore inventariale dei beni demaniali

- **Beni demaniali: € 2.632.450,00**

Nel computo non sono comprese le opere che devono essere ancora appaltate, e quindi non ancora eseguite, anche se sono stati accesi dei mutui e/o richiesti finanziamenti o accantonati fondi propri.

Si fa presente all'Ente, che in virtù della Legge n.837 del 04/06/1937 ed in esecuzione dei D.P.R. n.9 del 15/01/1972 e n. 616 del 24/07/1977 i terreni riportati al N.C.T. siti nei comune di San Valentino in Abruzzo Citeriore e Scafa, già di proprietà **"Ente Comunale di Assistenza di San Valentino in Abruzzo Citeriore"** sono pervenuti a tutti gli effetti al Comune di San Valentino in Abruzzo Citeriore che ne dispone la proprietà ai fini delle future alienazioni. I terreni "ex ECA" non sono gravati "da usi civici".

Va approfondita la situazione dei terreni in proprietà nei comune di ***Abbateggio e Roccamorice***, seppur inseriti nell'inventario a seguito di intestazione catastale a favore del Comune di San Valentino in Abruzzo Citeriore, le proprietà vanno accertate causa ricostituzione dei relativi comuni.

### **Classificazione dei beni mobili**

I beni mobili vengono suddivisi nelle seguenti categorie:

- a) mobili e macchine d'ufficio;
- b) attrezzature e sistemi informatici;
- c) macchinari, attrezzature e impianti;
- d) automezzi e motomezzi;
- e) universalità di beni (patrimonio indisponibile);
- f) universalità di beni (patrimonio disponibile).

I beni singoli e le collezioni di interesse storico, archeologico ed artistico devono essere descritti in un separato inventario con le indicazioni atte ad identificarli. Per alcune categorie di beni (materiale bibliografico) possono essere redatti separati inventari.

## **Redazione dell' inventario dei beni mobili**

L'inventario generale dei beni mobili deve contenere le seguenti indicazioni:

- a. il luogo in cui si trovano;
- b. la denominazione e la descrizione secondo la natura e la specie;
- c. la quantità e il numero di consistenza;
- d. il valore.

Tutti i beni sono valutati al prezzo di acquisto, ovvero di stima o di mercato se trattasi di oggetti pervenuti per altra causa.

Seguendo le indicazioni dell'Ente, si è proceduto alla rilevazione dei beni mobili presenti nei vari edifici comunali. Non sono stati inventariati i materiali e gli oggetti di facile consumo fatta eccezione per quelli appartenenti alle universalità di beni. Si ricorda che, sono stati informatizzati sia i beni che alla data del 01/01/2018 avevano ancora un valore inventariale (desunto dalle fatture di acquisto) sia i beni che per vetustà e stato di conservazione avevano valore inventariale minimo, tali beni vengono definiti come beni durevoli e posseggono solo un valore d'uso.

Per ogni edificio, è stato redatto un elenco dei beni inventariati, riportante il numero, la tipologia dei beni ed il valore attuale.

### **Beni mobili per categoria al 31/12/2017**

<b>Macchinari attrezzature ed impianti</b>	<b>€</b>	<b>18.509,70</b>
<b>Attrezzature e sistemi informatici</b>	<b>€</b>	<b>28.004,60</b>
<b>Automezzi e motomezzi</b>	<b>€</b>	<b>65.500,00</b>
<b>Mobili e macchine d'ufficio</b>	<b>€</b>	<b>54.396,00</b>
<b>Universalità dei beni (disp.) – Museo (FOSSILI)</b>	<b>€</b>	<b>10.000,00</b>

## **Ammortamento**

- Il valore inventariale è determinato dal prezzo di acquisto e successivi incrementi, dedotte le quote d'ammortamento applicate che avranno inizio, per i beni di nuova acquisizione, dall'anno di iscrizione in inventario;
- Gli ammortamenti sono determinati con i coefficienti fissati dall'articolo 229 del TUEL;
- Le quote di ammortamento vengono determinate con il metodo a quote costanti;
- Le quote di ammortamento tecnico sono iscritte in bilancio e per ciascun servizio;
- L'ammortamento dei beni immobili di nuova costruzione realizzati dall'Ente decorre dal secondo anno successivo a quello della sua ultimazione.

### **CONTO DEL PATRIMONIO**

#### **COMUNE DI SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE**

<b>Immobilizzazioni immateriali</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>Beni demaniali</b>	<b>€ 2.632.450,00</b>
<b>Terreni indisponibili</b>	<b>€ 2.180.355,07</b>
<b>Terreni disponibili</b>	<b>€ 465.991,41</b>
<b>Fabbricati indisponibili</b>	<b>€ 8.424.400,00</b>
<b>Fabbricati disponibili</b>	<b>€ 1.752.000,00</b>
<b>Macchinari attrezz. Impianti</b>	<b>€ 18.509,70</b>
<b>Attrezz. e sistemi informatici</b>	<b>€ 28.004,60</b>
<b>Automezzi e motomezzi</b>	<b>€ 65.500,00</b>
<b>Mobili e macchine d'ufficio</b>	<b>€ 54.396,00</b>
<b>Universalità dei beni</b>	<b>€ 10.000,00</b>
<b>Immobilizzazioni in corso</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>Tot.</b>	<b>€ 15.631.606,78</b>