

# **RELAZIONE TECNICO-CONTABILE**

## **Premessa**

Il Comune di Cremona nel corso degli ultimi anni, anche a seguito dei principi dell'armonizzazione contabile, ha intrapreso un percorso di ottimizzazione della gestione del proprio patrimonio, a partire dall'analisi degli applicativi utilizzati dai vari servizi coinvolti nella gestione dello stesso e delle relative banche dati.

In conseguenza delle varie innovazioni normative di questi ultimi anni, 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, cioè come complesso delle risorse che l'Ente deve utilizzare in maniera ottimale e valorizzare, per il migliore perseguimento delle proprie finalità.

Pertanto, si è provveduto ad avviare una dettagliata analisi ed aggiornamento del fascicolo di ogni singolo bene, per poi far confluire in un unico applicativo la gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente.

## **Relazione Inventario beni immobili del Comune di Cremona**

### 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.

Sono beni immobili demaniali: strade, piazze, edifici monumentali, chiese, 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.

Sono beni immobili del patrimonio indisponibile: edifici sedi di uffici, scuole, impianti sportivi, fabbricati abitativi ed edifici o terreni destinati a pubblici esercizi, teatri, 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.

Sono beni immobili del patrimonio disponibile: 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 evidenzia:

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

L'analisi dell'inventario dei beni immobili comunali avviata dagli uffici nel 2016, si basa sul raffronto delle informazioni contenute nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, con quelle contenute nelle banche dati dell'Ente.

Contestualmente alla analisi sopracitata in ottemperanza alla normativa vigente, si è provveduto a riclassificare i cespiti di proprietà e ad individuare puntualmente i valori dei singoli immobili evidenziando la parte di valore terreno e la parte di valore fabbricato.

Tale divisione ha così permesso di ottenere una più precisa applicazione delle quote di ammortamento da applicarsi solo sulla parte di valore relativa al fabbricato.

Ovviamente, richiamati i sopracitati presupposti, le procedure adottate sono finalizzate all'ottenimento di una banca dati unitaria che fornisca sia informazioni di tipo strettamente tecnico che di tipo gestionale del bene.

Pertanto si è elaborato un inventario strutturato in due macro-categorie: Fabbricati e Terreni con l'evidenziazione dei beni demaniali, dei beni indisponibili e dei beni disponibili.

Le macro-categorie fabbricati e terreni si suddividono a sua volta in:

1. Complessi immobiliari;
2. Unità Immobiliari.

Per complesso immobiliare si intende un comparto edificato e/o un comparto omogeneo di aree che contiene più unità immobiliari individuate da uno o più mappali, mentre per unità immobiliare si intende un singolo cespite (risorsa).

L'attività è stata svolta incrociando i dati presenti al catasto con tutta la documentazione reperita dall'ente e si è provveduto a rettificare, integrare ed aggiornare l'inventario dei beni immobili di proprietà del Comune di Cremona.

#### Metodi di valutazione

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

- Per i fabbricati e i terreni 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;
- 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;
- Per i fabbricati, terreni e 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 ovvero all'importo economico dichiarato nell'atto notarile di compravendita;
- Per gli immobili (fabbricati e terreni) acquisiti dall'ente a titolo gratuito prima e dopo l'entrata in vigore del decreto sopracitato la cui categoria catastale di appartenenza non prevede rendita alcuna è stata applicata la normativa del decreto legislativo n.118/2011 e s.m.i. che impone una relazione di stima a cura dell'ufficio tecnico dell'ente (relazione del Dirigente del Settore Lavori pubblici del 30 Aprile 2020 agli atti).

Il 2025 è stato caratterizzato da un incremento patrimoniale dovuto principalmente:

- dall'aggiornamento del valore dei cespiti interessati dalle manutenzioni straordinarie (Titolo II)
- stima del bene inventariato nei casi di acquisizione a titolo gratuito.
- beni immobili ceduti a titolo oneroso

Tutte le voci che hanno alimentato il Conto del Patrimonio sono suddivise nei seguenti allegati:

- 2025-Carichi Beni Demaniali
- 2025-Carichi Beni Indisponibili
- 2025-Carichi Beni Disponibili

