

COMUNE DI LAVAGNA
Provincia di Genova

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del 04/03/2010

N. 64

**OGGETTO: CONTABILITA' PATRIMONIALE - PRESA D'ATTO DELLA
CONSISTENZA IMMOBILIARE COMUNALE E SECONDO AVVIO
ACCERTAMENTI TECNICO - AMMINISTRATIVI - CONTABILI
PER IL SUO AGGIORNAMENTO.**

L'anno Duemiladieci, addì quattro del mese di Marzo, alle ore 15:00 convocata nei modi e nei termini di legge, si è riunita nella solita sala delle adunanze la Giunta Comunale composta dai Signori:

	PRESENTE	ASSENTE
1. VACCAREZZA GIULIANO - Sindaco	X	
2. CAVERI MAURO - Vice Sindaco	X	
3. ARMANINO MAURO - Assessore	X	
4. BOGGIANO MASSIMO - Assessore	X	
5. DASSO LORENZO - Assessore		X
6. IMPARATO CARMINE - Assessore	X	
7. MANCA RAFFAELE - Assessore		X
8. STEFANI GUIDO - Assessore	X	
.. TOTALE	6	2

Partecipa il Vice Segretario Generale Dott.ssa CELLA LORELLA

Il Sig. Giuliano Vaccarezza, nella Sua qualità di Sindaco, assunta la Presidenza, constatata la legalità dell'adunanza e dichiarata aperta la seduta, invita la Giunta a trattare le pratiche elencate nell'ordine del giorno.

Il Sindaco riferisce la relazione dell'Assessore al Bilancio, Finanze e Programmazione Economica, Raffaele Manca oggi assente, richiamando analoga e precedente deliberazione della Giunta comunale (05 /11/2009, n. 327):

"

Ricordato ancora che:

Il Comune di Lavagna dispone di una cospicua consistenza immobiliare composta di beni di varia natura, costituenti sia il patrimonio indisponibile che quello disponibile.

Di detta consistenza fanno parte beni immobili (terreni e fabbricati) dei quali non esiste una elencazione organica ed esaustiva aggiornata. In contabilità patrimoniale; la consistenza di cui trattasi è oggetto di una valutazione complessiva che, fin dalla chiusura dei conti 2004, l'Amministrazione Vaccarezza ha definito come "da analizzare e riconsiderare".

Prima del 2004, il Comune aveva incaricato soggetti privati per la redazione di un inventario di consistenza immobiliare, poi acquisito agli atti, e che detto inventario aveva messo in risalto una serie di incongruenze nelle titolazioni delle proprietà, nella determinazione delle consistenze e, soprattutto, la carenza di determinazioni in ordine alle valutazioni economiche da attribuire ai vari cespiti secondo le dalle normative in vigore. La carenza di cui è caso veniva evidenziata dall'allora Dirigente dell'Area Tecnica f.f., il quale, rispondendo a specifiche richieste di questo Assessore relatore (lettere 9/1/2007, n. 632 e 9/7/2007, n. 17427), con risposta del 12.07.2007, n.. 18036, allegata alla presente, manifestava l'impossibilità dell'Area Tecnica del Comune ad esperire le incombenze obbligatorie fissate dal D.Lgs. 267/2000, art. 230, comma 4.

"

L'Ufficio Tecnico, sempre con la già citata lettera del 12/7/2007, n. 18036, consegnava all'Area finanziaria un Primo elenco portante indicazioni su n. 547 immobili (fabbricati e terreni). Sottolineando *"evidenti problematiche per le numerosissime discrasie tra la realtà ed i dati catastali; esse variano dalla errata intestazione (conseguente presumibilmente a mancata o errata compilazione delle volture) sino alla mancata o non aggiornata iscrizione al NCEU per quanto riguarda i fabbricati. Quanto sopra costituisce pertanto una prima fase dell'iniziativa che andrà implementata da un lungo e consistente*

lavoro di regolarizzazione catastale, cui potranno poi seguire le operazioni di stima."

Soltanto a partire dal 2009 l'Area Finanziaria, carente di personale e priva di "unità organizzativa", è stata in grado di avviare il lavoro di catalogazione mediante l'apporto di una unità lavorativa parzialmente assegnata a tali compiti. Fin dal primo esame delle pratiche acquisite sono emersi numerosi problemi, peraltro già segnalati dall'Area Tecnica. Essi sono da ascrivere a mancate o errate intestazioni di immobili a favore o contro il patrimonio comunale, a carenze nella documentazione, principalmente dovuta all'assenza di un archivio dedicato agli atti di proprietà ed all'assenza di copie degli accatastamenti dei fabbricati, ovvero alla loro non avvenuta esecuzione. Detto lavoro ha comunque consentito una iniziale catalogazione e fascicolazione, che consta di n. 54 fascicoletti ordinati e dotati di indice relativi a fabbricati o gruppi di fabbricati e circa n. 490 fascicoli relativi a terreni suddivisi in n. 7 faldoni, sempre dotati di indice ordinato per dislocazione pressoché omogenea per un totale di n. 166 cespiti. Tali fascicoli, archiviati ora ordinatamente, sono in corso di esame sistematico per l'acquisizione dei seguenti elementi:

- a) Visure catastali sistematiche per singolo immobile su base storica per la determinazione dell'esatta intestazione del bene.
- b) Immagine digitale sovrapposta con ortofoto ed eventualmente con PRG per la determinazione dell'attuale consistenza del bene e la presenza di eventuali manufatti nonché indagine circa l'eventuale utilizzo dei beni e l'identificazione dei soggetti utilizzatori.
- c) Acquisizione dei dati relativi agli atti di provenienza degli immobili preordinati alla ricerca delle copie degli stessi; alla data odierna l'area finanziaria dispone di pochissimi atti in forma catalogata (circa 10) mentre necessita la disponibilità di tutti gli atti di acquisto e/o provenienza; dalle ricerche nell'archivio generale del comune si manifesta una notevole difficoltà dovuta alla inclusione degli atti a disposizione del Comune in più ampi fascicoli relativi agli immobili e difficilmente rintracciabili; la ricerca di detti atti presso la Conservatoria, peraltro già effettuata per alcuni casi urgenti, ha evidenziato la necessità di esborso di una notevole somma per l'estrazione e la copia degli stessi, ancorché disponibili e rintracciabili solo mediante conoscenza di date, numeri di registrazione etc.

per la determinazione delle seguenti principali casistiche:

Per quanto concerne i fabbricati:

Presupponendo la proprietà esclusiva degli stessi da parte del Comune e la limitata presenza di contratti di locazione o cessione degli stessi ed ipotizzandosi unicamente l'eventuale comodato per alcuni fabbricati (ad esempio: acquedotto, depuratore, magazzini società sportive ed altro) si ipotizza la corretta disponibilità di detti fabbricati non ricorrendo alcun caso di utilizzo improprio (fatta salva l'esigenza di allineare le intestazioni catastali alla reale proprietà degli immobili) si manifesta ai fini della determinazione dei valori da porre a base del conto patrimoniale l'esigenza di ottenere il corretto accatastamento degli stessi nonché la volturazione dei fabbricati che risultassero erroneamente intestati.

Con nota del Dirigente Area Finanziaria del 25.09.2009, prot. N. 31996, venivano sottoposte all'attenzione del Dirigente Area Tecnica, per competenza, le necessità conseguenti alle erronee intestazioni e rappresentazioni catastali riscontrate nella catalogazione dei fabbricati (che consta di n. 10 fascicoli e n. 54 fabbricati o gruppi di fabbricati alla data odierna) ed all'acquisizione di planimetrie ed atti catastali e di proprietà, in tal senso da parte dell'Area Finanziaria. Si rilevano pertanto esigenze di esecuzione di numerosi accatastamenti e volturazioni dei fabbricati, che generano un ingente lavoro di preparazione, di misurazioni da eseguirsi con strumentazioni elettroniche ed altro.

Per quanto concerne l'aggiornamento delle schede catastali, conseguenti al preventivo aggiornamento di mappa da eseguirsi come sopra, l'Area Finanziaria ha comunque, a titolo collaborativo con l'Area Tecnica, iniziato la stesura di n. 2 elaborati che sono pronti per la presentazione al NCEU dopo aggiornamento della mappa al Catasto Terreni, per i rimanenti fabbricati necessita acquisizione delle necessarie planimetrie di cui l'Area Tecnica dovrebbe già disporre e già richieste con la nota del 25.09.2009 prot. N. 31996.

Per quanto concerne i terreni:

Necessita verifica sistematica dei singoli immobili elencati e catalogati, ad oggi in corso su base documentale (e non visiva), ai fini delle determinazioni

in ordine alla disponibilità degli stessi da parte del Comune, alla corretta intestazione catastale, alla presenza o meno di locazioni ed all'eventualmente difforme utilizzo dei beni stessi rispetto alla proprietà ed al possesso.

Dalla verifica, che alla data odierna è ad un avanzamento iniziale, emergono però già numerose difformità, rilevandosi la necessità di ridurre l'elenco dei terreni di accertata proprietà comunale ed intestati correttamente, dovendosi procedere alla separazione da esso per una serie di immobili per i quali sembrerebbero ricorrere ad un primo esame le seguenti casistiche:

- a) terreni non intestati al Comune ma in possesso dello stesso e quindi di presumibile proprietà comunale;
- b) terreni presumibilmente di proprietà comunale in quanto intestati ma apparentemente fuori possesso,
- c) terreni intestati al comune ma dati in locazione in presenza di previsioni di piano regolatore che definiscano un uso pubblico e per i quali necessita apposita determinazione in ordine all'opportunità di proseguire la locazione;
- d) terreni che devono essere esclusi dall'inventario, dopo ulteriori verifiche, in quanto erroneamente catalogati in esso.

L'incongruenza e l'incompletezza dei documenti in possesso del Comune in ordine alla proprietà immobiliare dello stesso, tra cui il vecchio inventario immobiliare che risulta peraltro privo delle determinazioni economiche indispensabili alla redazione del conto patrimoniale degli immobili comunali.

I documenti catastali acquisiti dal 5/11/2009 alla data odierna aggiornano, senza ancora completarla, la consistenza iscritta in capo al Comune di Lavagna presso l'Agenzia del Territorio e dai quali si evince il permanere delle incongruenze più sopra elencate.

La situazione sopra descritta rende necessario pertanto proseguire nelle attività occorrenti per l'acquisizione di elementi attendibili in ordine alle situazioni immobiliari interessanti il Comune, prioritaria ed urgente, per pervenire alla stesura di un corretto conto patrimoniale.

"

LA GIUNTA COMUNALE

Udita la relazione dell'Assessore al Bilancio, Finanze e Programmazione Economica, del 26/02/2010, esposta dal Sindaco, Giuliano Vaccarezza.

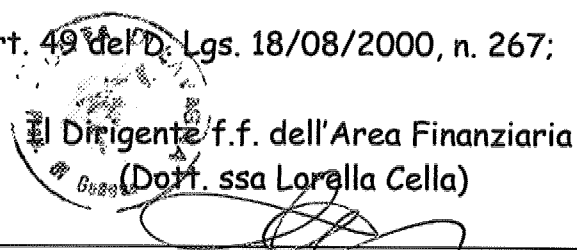
Attesa la necessità di pervenire ad una corretta ed esaustiva rappresentazione del patrimonio immobiliare nella contabilità patrimoniale dell'Ente;

Visto il seguente parere di regolarità tecnica, reso dal Responsabile del Servizio finanziario ai sensi dell' art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000;

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267;

Lavagna, 03/03/2010


Il Dirigente f.f. dell'Area Finanziaria
(Dott. ssa Lorella Cella)

Con voti unanimi espressi nelle forme di legge resi per alzata di mano

DELIBERA

- 1) di prendere atto della situazione relativa alla catalogazione degli immobili di proprietà comunale risultante dalle visure catastali effettuate dal 5/11/2009 a tutt'oggi e dell'esigenza di acquisire tutte le documentazioni e conoscenze utili ad una definizione organica del quadro immobiliare del Comune, da evidenziare nell'apposita "contabilità patrimoniale", completo di descrizioni, riferimenti, valutazioni e di quant'altro necessario;
- 2) di valersi a tal fine dell'impegno delle Aree e degli Uffici comunali tenuti da sempre alla conservazione organica ed alla gestione degli atti ufficiali riguardanti la specifica materia;
- 3) di mandare all'Area Tecnica per tutte le rettifiche necessarie, sia catastali che di atti di proprietà, addivenendo sollecitamente al corretto accatastamento di tutti i fabbricati ed alla corretta intestazione degli immobili.
- 4) di disporre l'iscrizione nel conto patrimoniale delle seguenti partite patrimoniali così come esse risultano acquisite alla data odierna attraverso le ricognizioni effettuate a cura della competente Area Finanziaria, con riserva di dar loro appropriata valutazione e conferma di mano in mano che i lavori di accertamento definitivo verranno a conclusione.

TERRENI

ORD	COD	SUBC	OGG	DEST	VIA	CIV	AF - N	AF - D	SCAD	FT	MAPT	SUP	RD	RA
345	051	A	AREA IN FREGIO A VIA FIESCHI - ANGOLO VIA DON BOBBIO	VERDE - PARCHEGGI	VIA FIESCHI					02	469	560	12	10,41
256	054	A	PARCHEGGI VIA DELLA PACE	VIABILITA'	DELLA PACE					04	846	544	9,97	7,59
144	054	E	PARCHEGGI VIA DELLA PACE	PARCHEGGI	DELLA PACE					04	1445			
221	055	A	AREE MARGINE VIA S.GIULIA	PARCHEGGIO E VERDE	S.GIULIA					04	731	200	2,07	1,76
241	055	C	AREE MARGINE VIA S.GIULIA	PARCHEGGIO E VERDE	S.GIULIA					04	831	140	1,45	1,23
246	055	E	AREE MARGINE VIA S.GIULIA	PARCHEGGIO E VERDE	S.GIULIA					04	836	710		
248	055	F	AREE MARGINE VIA S.GIULIA	PARCHEGGIO E VERDE	S.GIULIA					04	839	480	6,23	7,33

442	056	A	AREE PEEP VIA S. GIULIA/VIA DEL MERCATO	PARCHEGGI/VIAB ILITA'/AREE DI RISPETTO	SANTA GIULIA						10	1788	72	0,37	0,22
208	056	AA	AREE PEEP VIA S. GIULIA/VIA DEL MERCATO	PARCHEGGI/VIAB ILITA'/AREE DI RISPETTO	S. GIULIA						10	644	630	1,79	3,9
268	056	AB	AREE PEEP VIA S. GIULIA/VIA DEL MERCATO	PARCHEGGI/VIAB ILITA'/AREE DI RISPETTO	S. GIULIA						10	879	120	0,5	0,31
413	056	AC	AREE PEEP VIA S. GIULIA/VIA DEL MERCATO	PARCHEGGI/VIAB ILITA'/AREE DI RISPETTO	SANTA GIULIA						10	1611	538	2,78	1,67
414	056	AD	AREE PEEP VIA S. GIULIA/VIA DEL MERCATO	PARCHEGGI/VIAB ILITA'/AREE DI RISPETTO	SANTA GIULIA						10	1613	15		
415	056	AE	AREE PEEP VIA S. GIULIA/VIA DEL MERCATO	PARCHEGGI/VIAB ILITA'/AREE DI RISPETTO	SANTA GIULIA						10	1603	75	0,66	0,77
416	056	AF	AREE PEEP VIA S. GIULIA/VIA DEL MERCATO	PARCHEGGI/VIAB ILITA'/AREE DI RISPETTO	SANTA GIULIA						10	1605	15	0,13	0,15
417	056	AG	AREE PEEP VIA S. GIULIA/VIA DEL MERCATO	PARCHEGGI/VIAB ILITA'/AREE DI RISPETTO	SANTA GIULIA						10	1600	205	1,8	2,12
418	056	AH	AREE PEEP VIA S. GIULIA/VIA DEL MERCATO	PARCHEGGI/VIAB ILITA'/AREE DI RISPETTO	SANTA GIULIA						10	961	25	0,13	0,08
419	056	AI	AREE PEEP VIA S. GIULIA/VIA DEL MERCATO	PARCHEGGI/VIAB ILITA'/AREE DI RISPETTO	SANTA GIULIA						10	963	24	0,12	0,07
420	056	AL	AREE PEEP VIA S. GIULIA/VIA DEL MERCATO	PARCHEGGI/VIAB ILITA'/AREE DI RISPETTO	SANTA GIULIA						10	958	10		
421	056	AM	AREE PEEP VIA S. GIULIA/VIA DEL MERCATO	PARCHEGGI/VIAB ILITA'/AREE DI RISPETTO	DEL MERCATO						10	1792	715	3,69	2,22
422	056	AN	AREE PEEP VIA S. GIULIA/VIA DEL MERCATO	PARCHEGGI/VIAB ILITA'/AREE DI RISPETTO	SANTA GIULIA						10	1606	275		
423	056	AO	AREE PEEP VIA S. GIULIA/VIA DEL MERCATO	PARCHEGGI/VIAB ILITA'/AREE DI RISPETTO	SANTA GIULIA						10	1608	86		
424	056	AP	AREE PEEP VIA S. GIULIA/VIA DEL MERCATO	PARCHEGGI/VIAB ILITA'/AREE DI RISPETTO	SANTA GIULIA						10	956	8		
425	056	AQ	AREE PEEP VIA S. GIULIA/VIA DEL MERCATO	PARCHEGGI/VIAB ILITA'/AREE DI RISPETTO	SANTA GIULIA						10	1599	48	0,2	0,12
427	056	AS	AREE PEEP VIA S. GIULIA/VIA DEL MERCATO	PARCHEGGI/VIAB ILITA'/AREE DI RISPETTO	SANTA GIULIA						10	537		1,8	2,17
428	056	AT	AREE PEEP VIA S. GIULIA/VIA DEL MERCATO	PARCHEGGI/VIAB ILITA'/AREE DI RISPETTO	SANTA GIULIA						10	628	160	1,4	1,65
429	056	AU	AREE PEEP VIA S. GIULIA/VIA DEL MERCATO	PARCHEGGI/VIAB ILITA'/AREE DI RISPETTO	SANTA GIULIA						10	637	80	0,33	0,21
430	056	AV	AREE PEEP VIA S. GIULIA/VIA DEL MERCATO	PARCHEGGI/VIAB ILITA'/AREE DI RISPETTO	SANTA GIULIA						10	638	50	0,44	0,52
431	056	AZ	AREE PEEP VIA S. GIULIA/VIA DEL MERCATO	PARCHEGGI/VIAB ILITA'/AREE DI RISPETTO	SANTA GIULIA						10	670	110	0,45	0,28
443	056	B	AREE PEEP VIA S. GIULIA/VIA DEL MERCATO	PARCHEGGI/VIAB ILITA'/AREE DI RISPETTO	SANTA GIULIA						10	1789	539	2,78	1,67
432	056	BA	AREE PEEP VIA S. GIULIA/VIA DEL MERCATO	PARCHEGGI/VIAB ILITA'/AREE DI RISPETTO	SANTA GIULIA						10	880		1,45	0,9
433	056	BB	AREE PEEP VIA S. GIULIA/VIA DEL MERCATO	PARCHEGGI/VIAB ILITA'/AREE DI RISPETTO	SANTA GIULIA						10	881	310	1,28	0,8
434	056	BC	AREE PEEP VIA S. GIULIA/VIA DEL MERCATO	PARCHEGGI/VIAB ILITA'/AREE DI RISPETTO	SANTA GIULIA						10	973	9		
437	056	BD	AREE PEEP VIA S. GIULIA/VIA DEL MERCATO	PARCHEGGI/VIAB ILITA'/AREE DI RISPETTO	SANTA GIULIA						10	1041		0,03	0,02

- 5) di riservarsi l'adozione di ulteriori provvedimenti per l'aggiornamento degli elenchi di cui al punto 4) di mano in mano che saranno acquisiti gli elementi fino ad oggi non reperiti presso gli archivi e gli uffici comunali competenti.

Indi, attesa l'urgenza di provvedere:

LA GIUNTA COMUNALE

ad unanimità di voti espressi nelle forme di legge per alzata di mano,

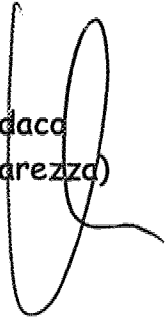
DICHIARA

la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo n. 267/2000.

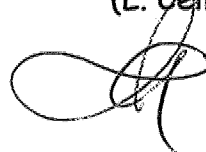
MR/fs

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco
(G. Vaccarezza)



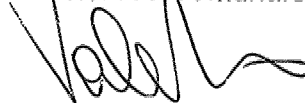
Il Vice Segretario
(L. Cella)



=====
Affissa copia all' Albo Pretorio di questo Comune il 08 MAR. 2010.



Il Messo Comunale



=====
La presente deliberazione è stata pubblicata all' Albo Pretorio di questo Comune nei termini suindicati ed è divenuta esecutiva il _____, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lvo 18/08/2000, n. 267.

Lavagna, _____

Il Vice Segretario Generale
(L. Cella)