

Bari, 30.01.2020

PR-U-BA-2020-7



Spett. Le  
**AMMINISTRAZIONE COMUNALE  
DI MOLFETTA (BA)**

c.a.

Alla cortese attenzione:

Sindaco

**Dott. Tommaso Minervini**

Del Dirigente del Settore Patrimonio

**Dott. Mauro De Gennaro**

**Oggetto: Relazione tecnica progetto Mappatura del patrimonio immobiliare**

Con piacere presentiamo alla vostra spettabile Amministrazione i risultati del progetto relativo alla **mappatura del patrimonio immobiliare necessaria alla costruzione della nuova banca dati inventariale, come attività propedeutica all'avviamento del nuovo ordinamento contabile – D.Lgs 118/2011 e 126/2014.**

Per qualsiasi ulteriore approfondimento rimaniamo a disposizione.

Un cordiale saluto.

Responsabile del progetto: Dott. Gianluca Pesce

Responsabile commerciale: Dott. Gaetano Cataldo

Responsabile servizi e consulenza area Patrimonio: Dott.ssa Federica Soave

Team di lavoro: Pier Francesco Catastini, Valentina Cosmo, Silvia Di Meo, Sovana Driza, Gioia Galli, Daniele Iannucci, Anna Vallarelli.



**Kibernetes** s.r.l.



**Via Amendola, 201/9 int. 6 – 70100 Bari – BA**

Tel. **080 5910083** Fax **0805482790** - www.kibernetes.it - E-Mail: **posta@kibernetes-ba.it**

Codice Fiscale e Partita IVA **06905760721** - Reg. Imprese di Bari **06905760721** R.E.A. **518097** - Cap. Soc. € 20.000,00



# Kibernetes

Κυβερνήτης

## SOLUZIONI E SERVIZI PER GLI ENTI PUBBLICI

**RELAZIONE FINALE AL PROGETTO DI:**

**REVISIONE STRAORDINARIA DEL PATRIMONIO  
IMMOBILIARE DEL COMUNE DI MOLFETTA  
PROPEDEUTICA ALL'AVVIAMENTO DEL NUOVO  
ORDINAMENTO CONTABILE D.Lgs 118/2011 e 126/2014**



# Kibernetes

DA 40 ANNI A FIANCO DEGLI ENTI PUBBLICI

[www.kibernetes.it](http://www.kibernetes.it)

# INDICE

## I CONTENUTI

<b>PERSONE DI RIFERIMENTO</b> .....	<b>6</b>
<b>MATERIALE DI PARTENZA</b> .....	<b>6</b>
<b>INCONTRI OPERATIVI PRESSO LA SEDE DELL'ENTE</b> .....	<b>6</b>
<b>ATTIVITÀ DI MAPPATURA</b> .....	<b>7</b>
<b>ELABORAZIONE E VALUTAZIONE DEI DATI CATASTALI</b> .....	<b>10</b>
<i>Incongruenze catastali in merito al titolo di proprietà: .....</i>	<i>10</i>
<i>Situazioni catastali da verificare e aggiornare: .....</i>	<i>11</i>
<i>Immobili per i quali è necessario frazionare o fondere più subalterni .....</i>	<i>12</i>
<i>Fabbricati non registrati al catasto urbano:.....</i>	<i>12</i>
<b>ATTIVITA' DI VALORIZZAZIONE DEI CESPITI E DELLE OPERE</b> .....	<b>14</b>
<b>CASISTICHE PATRIMONIALI SPECIFICHE</b> .....	<b>18</b>
<i>Il centro storico.....</i>	<i>18</i>
<i>I comparti urbanistici di espansione .....</i>	<i>20</i>
<i>Terreni concessi in diritto di superficie in ambito PEEP e PIP.....</i>	<i>22</i>
<i>Rete di Viabilità .....</i>	<i>23</i>
<i>Ricognizione dell'opera "nuovo porto commerciale di Molfetta" .....</i>	<i>24</i>
<i>Immobilizzazioni in corso.....</i>	<i>26</i>
<b>APPLICAZIONE DELLE REGOLE PREVISTE DAL D.LGS. 118/2011</b> .....	<b>26</b>
<b>CONSIDERAZIONI E CONFRONTI TRA I VALORI RISULTANTI DALLA REVISIONE STRAORDINARIA ESEGUITA AL 31.12.2018 E LO STATO PATRIMONIALE APPROVATO DALL'ENTE AL 31/12/2018</b> .....	<b>28</b>
<b>OUTPUT DI PROGETTO</b> .....	<b>29</b>
<b>BANCA DATI CARTOGRAFICA</b> .....	<b>30</b>
<b>ALLEGATO A: FABBRICATI NON ACCATASTATI</b> .....	<b>31</b>
<b>ALLEGATO B: AREE PEEP CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E SCENARI DI GESTIONE</b> .	<b>38</b>
<b>ALLEGATO C: TAVOLA PATRIMONIO FABBRICATI DEL COMUNE DI MOLFETTA PER NATURA GIURIDICA</b> .....	<b>40</b>
<b>ALLEGATO D: TAVOLA PATRIMONIO TERRENI DEL COMUNE DI MOLFETTA PER NATURA GIURIDICA</b> .....	<b>41</b>



## PERSONE DI RIFERIMENTO

Al fine di rispondere adeguatamente a quanto disposto dalla normativa in tema di contabilità economico patrimoniale, il progetto ha visto la collaborazione congiunta figure tecniche e figure contabili presenti all'interno del Settore Patrimonio del Comune di Molfetta.

**Dott.ssa Patrizia Camporeale**, Ufficio patrimonio per la componente più legata al lato contabile  
**Geom. Pasquale De Tullio**, Ufficio patrimonio per la componente più legata al lato tecnico

## MATERIALE DI PARTENZA

- Estrazione dati catastali da SISTER con dettaglio di terreni e fabbricati intestati all'Ente;
- Shape file raffiguranti i cespiti di proprietà del Comune localizzati sul territorio dell'Ente;
- File DWG degli strumenti urbanistici generali e attuativi;
- Foto satellitare del territorio comunale;
- Elenco dei beni immobili (fabbricati e terreni) in proprietà al 31/12/2017;
- Comunicazione al MEF al 31.12.2017 in Excel;
- Banca dati inventariale precedentemente in uso;
- Giornale Mandati dal 2003 al 2015;
- Giornale Impegni e Accertamenti 2016, 2017, 2018;
- Altro materiale (Elenco plessi scolastici, ecc.).

## INCONTRI OPERATIVI PRESSO LA SEDE DELL'ENTE

- Il 30 ottobre 2019 (Dott. Gianluca Pesce)
- 3 e 4 dicembre 2019 (Dott. Gianluca Pesce, Dott.ssa Gioia Galli)

## ATTIVITÀ DI MAPPATURA

Attraverso lo scarico dei dati dal Portale SISTER, Kibernetes ha elaborato un database contenente le informazioni catastali degli immobili (Fabbricati e Terreni) del Comune di MOLFETTA riconducibile ai seguenti soggetti:

CODICE	DENOMINAZIONE	SEDE	CODFISCALE
F284	COMUNE DI MOLFETTA	F284	00306180720
F284	COMUNE DI MIOLFETTA	F284	00306180720
F284	COMUNE DI MLFETTA	F284	
F284	COMUNE DI MO9LFETTA	F284	00306180720
F284	COMUNE DI MOFETTA		00306180720
F284	COMUNE DI MOFETTA	F284	00306180720
F284	COMUNE DI MOLEFETTA	F284	00306180720
F284	COMUNE DI MOLFETA	F284	00306180720
F284	COMUNE DI MOLFETT6A	F284	00306180720
F284	COMUNE DI MOLFETTA	8072	00306180720
F284	COMUNE DI MOLFETTA	A048	00306180720
F284	COMUNE DI MOLFETTA	F284	00715310728
F284	COMUNE DI MOLFETTA	F284	00306170820
F284	COMUNE DI MOLFETTA	F284	01023800723
F284	COMUNE DI MOLFETTA	F284	01010850723
F284	COMUNE DI MOLFETTA	F284	00306100720
F284	COMUNE DI MOLFETTA	F284	00887100725
F284	COMUNE DI MOLFETTA	F376	
F284	COMUNE DI MOLFETTA	F284	80015450721
F284	COMUNE DI MOLFETTA	F284	00000003061
F284	COMUNE DI MOLFETTA	F284	92002720727
F284	COMUNE DI MOLFETTA	F284	00308160720
F284	COMUNE DI MOLFETTA	F284	01005520729
F284	COMUNE DI MOLFETTA	F284	03060180720
F284	COMUNE DI MOLFETTA	F284	01095520373
F284	COMUNE DI MOLFETTA	F284	80015010723
F284	COMUNE DI MOLFETTA	A662	00306180720
F284	COMUNE DI MOLFETTA	A662	
F284	COMUNE DI MOLFETTA	A662	00000000018
F284	COMUNE DI MOLFETTA	F284	00306180720
F284	COMUNE DI MOLFETTA	F284	00306180720
F284	COMUNE DI MOLFETTA	F284	00306180720
F284	COMUNE DI MOLFETTA	F284	00306180720
F284	COMUNE DI MOLFETTA		00306180720
F284	COMUNE DI MOLFETTA		
F284	COMUNE DI MOLFETTA		00306180720
F284	COMUNE DI MOLFETTA		
F284	COMUNE DI MOLFETTA	F262	00306180720
F284	COMUNE DI MOLFETTA	F280	00306180720
F284	COMUNE DI MOLFETTA	F280	00000000018

F284	COMUNE DI MOLFETTA	F284	00306180720
F284	COMUNE DI MOLFETTA	F284	02775400720
F284	COMUNE DI MOLFETTA	F284	00000000018
F284	COMUNE DI MOLFETTA	F284	00306180720
F284	COMUNE DI MOLFETTA - PROP. AREA - IDROMECCANICA ITALIANA S.R.L. - DIRITTO DI SUPERFICIE	A893	04322520729
F284	COMUNE DI MOLFETTA CON SEDE IN BARI		00306180720
F284	COMUNE DI MOLFETTA CON SEDE IN MOLFETTA	F284	00306180720
F284	COMUNE DI MOLFETTA CON SEDE IN MOLFETTA		
F284	COMUNE DI MOLFETTA CON SEDE IN MOLFETTA		00306180720
F284	COMUNE DI MOLFETTA CON SEDE IN MOLFETTA		00306180720
F284	COMUNE DI MOLFETTA CON SEDE IN MOLFETTA		
F284	COMUNE DI MOLFETTA CON SEDE IN MOLFETTA (BA)	F284	00306180720
F284	COMUNE DI MOLFETTA CON SEDE IN MOLFETTA	F284	00306180720
F284	COMUNE DI MOLFETTA ENTE		00306180720
F284	COMUNE DI MOLFETTA ENTE LOCALE		00306180720
F284	COMUNE DI MOLFETTA PER IL SUOLO		
F284	COMUNE DI MOLFETTA	F284	00306180720
F284	COMUNE	F284	
F284	COMUNE	F284	00306180720
F284	COMUNE DI BARLETTA	A669	00306180720
F284	ECA ENTE COMUNALE DI ASSISTENZA DI MOLFETTA		
F284	COMUNE DI MOLFETTA		00306180720
F284	COMUNE DI MOLFETTA	F284	00306180720
F284	COMUNE DI MOLFETTA	F284	00306180720
F285	OPERA PIA MONTE DI PIETA' E CONFIDENZE		
F286	OPERA PIA MONTE DI PIETA' E CONFIDENZE		80015150727

Per quanto riguarda le intestazioni riconducibili all'“Opera Pia di Pietà e Confidenze”, in collaborazione con il Geom. De Tullio, sono stati valutati singolarmente tutti i cespiti al fine di verificare la reale titolarità del Comune, considerato che l'Opera Pia per un periodo è stato incorporato al Comune di Molfetta e successivamente scisso.

L'estrazione ha portato alla luce:

n°**1758** cespiti appartenenti al Catasto Fabbricati

n°**1341** cespiti appartenenti al Catasto Terreni

Questa banca dati è stata, in prima istanza, incrociata con le altre informazioni disponibili (inventario precedentemente in uso, comunicazione al MEF) e integrata attraverso un'analisi delle mappe catastali sovrapposte alla foto satellitare del territorio comunale e agli strumenti urbanistici, compiuta con software GIS (di seguito un estratto delle elaborazioni grafiche realizzate).



*Estratto mappa fabbricati e terreni intestati al Comune di Molfetta – Fonte: nostra elaborazione GIS*

Tale analisi cartografica ha consentito di identificare i cespiti e di descriverli sulla base del loro stato di fatto riscontrato dall'immagine satellitare e dal vigente Piano Regolatore Generale, in vista di un'analisi più approfondita svolta con i tecnici dell'Area Patrimoniale dell'Ente, attraverso degli incontri operativi tenuti presso la sede comunale.

Durante il **primo incontro**, grazie alla collaborazione attiva di Patrizia Camporeale e il Geom. Pasquale De Tullio, sono stati censiti tutti i **fabbricati**, per ciascuno dei quali sono stati definiti: l'epoca di costruzione, i riferimenti catastali (foglio, mappale, sub, consistenza, categoria e rendita), la reale destinazione d'uso, la natura giuridica, la presenza di vincoli paesaggistico-culturali ed eventuali informazioni relative alla gestione dei medesimi. L'insieme di queste informazioni raccolte ha rappresentato la base per una corretta descrizione e valorizzazione degli immobili.

Va specificato che l'insieme di queste informazioni rispondono, in buona parte, a quanto viene richiesto **dal MEF con l'adempimento, previsto dal Comma 222 art. 2 della Legge Finanziaria del 2010**, riferito alla comunicazione dei Beni immobili. Rientra in queste informazioni "l'utilizzo dei beni", ovvero se vengono utilizzati direttamente o se concessi a terzi. Tali informazioni sono state inserite in banca dati, considerando gli elenchi forniti dall'Ufficio Patrimonio.

Come per i fabbricati, è stata svolta l'analisi dei **terreni**. Questi sono stati censiti sulla base della natura del terreno (area verde, sede stradale, terreno edificabile, ecc.). Per compiere questo lavoro si è partiti da quanto emerso "dall'analisi GIS", la quale ha permesso l'identificazione tipologica e catastale dei cespiti, e successivamente integrato con informazioni di dettaglio fornite dall'Ufficio Patrimonio (Geom. De Tullio).

L'analisi dei terreni si è articolata, in primo luogo, valutando i dati presenti nella precedente banca dati inventariale confrontandoli con le informazioni estratte da catasto (le particelle che hanno trovato riscontro sono state valorizzate con una rivalutazione del reddito dominicale), successivamente descrivendo i cespiti attraverso la sovrapposizione delle mappe catastali con la foto satellitare e gli strumenti urbanistici vigenti (maggior dettaglio verrà dato sui comparti urbanistici).

## ELABORAZIONE E VALUTAZIONE DEI DATI CATASTALI

Lo studio tecnico-catastale condotto su tale banca dati ha evidenziato una serie di incongruenze e casistiche che sono state approfondite nel dettaglio e condivise con l'Ente.

Di seguito vengono dettagliate, cosicché il Comune ne prenda atto e dove possibile possa perfezionarle. *(l'identificazione del cespite si baserà su Foglio/Mappale/Subalterno)*

### Incongruenze catastali in merito al titolo di proprietà:

- **Alloggio e posto auto in viale Pio X (9/1116/54-55)** immobile intestato erroneamente al Comune, provvedere alla voltura catastale per sanare eventuali scompensi tributari.
- **Locale P.T. Piazza Minuto Pesce 7 (55/1963-9)** immobile intestato erroneamente al Comune, provvedere alla voltura catastale per sanare eventuali disallineamenti tributari.
- **Abitazione P.T.-1-2 Via San Pietro 48 (55/2100)** immobile alienato dall'Ente e tuttora intestato erroneamente al Comune, provvedere alla voltura catastale per sanare eventuali disallineamenti tributari.
- **Abitazione P.1 Via Forno 45 (55/2028-1)** immobile alienato dall'Ente e tuttora intestato erroneamente al Comune, provvedere alla voltura catastale per sanare eventuali disallineamenti tributari.
- **Abitazione P.2 Via San Girolamo 53 (55/1900-4)** immobile alienato dall'Ente e tuttora intestato erroneamente al Comune, provvedere alla voltura catastale per sanare eventuali disallineamenti tributari.
- **Immobile Via San Francesco d'Assisi (54/29)** immobile ristrutturato da privato e intestato erroneamente al Comune, provvedere alla voltura catastale per sanare eventuali scompensi tributari.
- **Immobile Vicolo II San Raffaele 23 (55/1230-11)** immobile usucapito da privato, necessaria voltura catastale.

- **Palazzo di Città – Uffici Comunali e scuola Primaria, Via Carnicella**, risulta intestato a “Opera Pia Monte di Pietà e Confidenze”, mentre l’Ente detiene la piena proprietà dell’immobile.
- **Scuola dell’infanzia “Filippetto Salvemini” (9/344)**, risulta erroneamente intestata all’Ente Morale scuola materna Molfetta, mentre l’Ente detiene la piena proprietà dell’immobile.
- **Immobile a rustico isolato 5 (55/4393)**, risulta intestato a privato, mentre è stato acquisito dal Comune secondo la Legge 133/2008 con Delibera di C. C. n. 16 del 14/05/2010.
- **Abitazione via Giovane 72 (55/4271/4)**, Fabbricato edificato con permuta del 1983. In catasto risulta intestato ancora alla ditta Alessandrini Saverio, Petruzzella Ilarione e Petruzzella Pantaleo.
- **Terreni Depuratore (4/132-134-135-479)**, risultano ancora intestati alle ditte precedenti, seppure si sia completato l’iter espropriativo, come attestato dalla nota di trascrizione 7408 del 8/5/1991.
- **Terreni isola ecologica di Levante (9/2326)**, risulta erroneamente intestato al Consorzio del Comparto Urbanistico 18, quando invece, come specificato nella convenzione il terreno in oggetto è stato ceduto al Comune di Molfetta con atto del 24/09/2003 rep. 27836/7370.

#### Situazioni catastali da verificare e aggiornare:

- **Palazzo di Città – Uffici Comunali, Via Carnicella (55/32-1)**, presenta una categoria catastale (B02) legata alla precedente destinazione d’uso (Ospedale) che non rappresenta correttamente l’attuale (Uffici Comunali).
- **Fabbricati demoliti totalmente**, ancora presenti al catasto urbano, da sopprimere e costituire area urbana al catasto terreni (F01). Di seguito i casi riscontrati:
  - Ex palco Banda – Villa Comunale (55/3865)
  - Abitazione Via Amente 17 (55/2010/5)
  - Abitazione Via Amente 21 (55/2009/4)
  - Abitazione Via Mammoni 26 (55/1880)
  - Immobile Via Macina 44-46 (55/2046-1-2-3-7) ora giardino
  - Immobile Via Scibinico 21 (55/2145-2-3) ora area libera
  - Immobile Via Amente 39 (55/2004-2-3) ora area libera
  - Immobile Via Forno 46 (55/2441) ora giardino dell’Aloe
  - Abitazione P.3 Via Piazza 49 (55/1844-15)
  - Abitazione P.3 Via Piazza 71 (55/1885-7)
  - Immobile Via Catacombe 24 (55/1660-1-2-4-6-7-8-9-10-12-13-14-15-16) ora piazza
  - Immobile Vico 1° Poli 19 (55/1658-1) ora piazza
  - Immobile Via Santa Croce 6 (55/1661-1-2) ora piazza
  - Immobile Via Santa Croce 2 (55/1657-1-2) ora piazza
  - Immobile Via Catacombe (55/1672-1-4-5-6-7-8-9) ora parcheggio

- Manufatto Via De Beatis (17/109-1)
- Fabbricato Via Salvucci-Via La Malfa (17/13)
- Fabbricato Viale della Libertà (18/18)
- Fabbricato Via complanare est (17/1494)
- Fabbricato Via complanare est (17/851)
- Fabbricato Via Don Piacente (17/3)
- Manufatto Via complanare nord (26/987)
- Manufatti Via Madonna delle Rose (26/9 e 26/809)
- Manufatto Via B.Craxi (17/1700)
- Manufatto Via Madonna della Libertà (18/768)
- Manufatto Viale Papa Giovanni Paolo II (18/196)
- Manufatti comparto 23 Via Caduti sul lavoro (8/185 e 8/66)
- Manufatto via Papa Luciani (25/661)
- Fabbricato Via Madre Teresa di Calcutta (17/57)
- Fabbricato Via dei Calzaturieri (15/157)
- Manufatto area verde comparto 6 (18/127)
- Manufatti comparto 15 (16/539 e 16/172)
- Immobile si parco di ponente (54/10)
- Abitazione Viale Papa Giovanni Paolo II (18/2164-1-2-3)
- Manufatto Via Bitonto (18/78)
- Manufatti Comparto 8 (26/502 e 26/696)

#### **Immobili per i quali è necessario frazionare o fondere più subalterni**

- **Palazzo Giovane** (55/2172-vari), necessaria fusione;
- **Palazzo Turtur – Uffici Comunali** (55/1804-vari), necessaria fusione;
- **Fabbrica San Domenico** (55/1348), necessario frazionamento;
- **Scuola Primaria “Cesare Battisti”** (9/330), necessario frazionamento;

#### **Fabbricati non registrati al catasto urbano:**

- **Scuola dell’infanzia e Primaria “San Giovanni Bosco”**
- **Scuola dell’infanzia e Primaria “Rosaria Scardigno”**
- **Scuola Primaria “Vincenzo Valente”**
- **Scuola Primaria “G.Cozzolini”**
- **Scuola Primaria “V.Zagami”**
- **Scuola Secondaria 1° “G.S. Poli”**
- **Scuola Secondaria 1° “Gianquinto”**
- **Istituto Superiore Magistrale**
- **Istituto Professionale per il Commercio**

- **Istituto Professionale Attività Marinare**
- **Istituto Professionale Attività alberghiere e ristorazione**
- **Parco attrezzato – anfiteatro di ponente**
- **Mercato rionale di Piazza Gramsci**
- **Camo sportivo di Viale Gramsci**
- **Campo Sportivo “G.Petrone”**
- **Pista di Pattinaggio di Ponente**
- **Stalla Sociale**
- **Bagni pubblici Piazza Vittorio Emanuele**
- **Alloggi di Via Aldo Fontana**

Per disporre di un maggior dettaglio dei cespiti di seguito elencati si rimanda all'Allegato A:  
*Fabbricati non accatastati.*

## ATTIVITA' DI VALORIZZAZIONE DEI CESPITI E DELLE OPERE

Il processo di **valorizzazione dei cespiti** è stato eseguito nel rispetto del Dpr 196/2000 tenendo conto dei criteri dettati dal D.Lgs 118/2011 ovvero individuando il costo storico di ogni cespite e dei relativi terreni o, laddove non possibile, rivalutando la rendita catastale con successivo scorporo del terreno come previsto da norma. Si è tenuto conto, laddove disponibili, degli atti comprovanti l'acquisto / permuta / donazione di cespiti.

A monte della valorizzazione dei beni immobili è stata compiuta un'analisi dei **Servizi rilevanti ai fini IVA**, sfruttando le informazioni provenienti dai colleghi di Fiscalità passiva (con i quali il Comune sta portando avanti un progetto di recupero). Tale attività ha messo in evidenza quelle situazioni in cui il Comune ha portato in detrazione delle spese di investimento, che vanno ad incrementare il valore del patrimonio e che necessariamente dovranno essere considerate al netto dell'imposta.

Tali Servizi rilevanti ai fini IVA si riferiscono, per le annualità 2012–2013–2014, ai seguenti Immobili:

- Nuovo Porto Commerciale;
- Pista di Atletica – Campo Sportivo P. Poli;
- Mercato Rionale Piazza Gramsci;
- Campo Sportivo G. Petrone;
- Campo Sportivo P. Poli;
- Palazzetto dello Sport “Palaflorentini”;
- Complesso Natatorio;
- Palazzetto dello Sport Palapoli.

La valorizzazione dei beni, successiva alla determinazione del valore storico, è transitata attraverso l'analisi delle spese straordinarie sostenute e registrate all'interno del **giornale mandati Titolo II dal 2003 al 2015**. Per le **annualità 2016 – 2017 - 2018 l'analisi è stata svolta su Impegni a titolo II**, nel rispetto di quanto previsto dalle norme in materia di armonizzazione contabile e nel caso specifico in riferimento alla “competenza finanziaria potenziata”, fondata sull'esigibilità dell'obbligazione giuridica sottostante.

Con lo stesso principio sono state valutate e associate alle opere/cespiti le **fonti di finanziamento**, attraverso l'analisi degli **accertamenti titolo IV dal 2016 al 2018**.

Inoltre, al fine di ottenere una valorizzazione dei cespiti più completa e veritiera, d'accordo con il Servizio Finanziario dell'Ente, si sono considerati i valori pubblicati sul **portale del Ministero dell'Interno (certificati consuntivi di Finanza Locale)** riguardanti le spese in conto capitale sostenute dal 1998 al 2002 suddivise per macro-categorie (Viabilità, Illuminazione Pubblica, Rete idrica integrata, Cimitero, Piscina Comunale).

All'interno di questa attività di analisi e valutazione delle spese sostenute al Titolo II, si è provveduto ad entrare nel merito della tipologia di intervento realizzato dal Comune, così da verificare l'effettiva natura incrementativa dell'investimento sostenuto. A tal fine, grazie alla possibilità di consultare in sola visualizzazione il sistema informativo gestionale dell'Ente, è stato

possibile analizzare le spese straordinarie sostenute e registrate all'interno del **giornale mandati Titolo II ante 2003** e quindi ricostruire l'intero investimento per le seguenti opere:

- Ristrutturazione Ex Ospedaletto dei Crociati – Museo della Pietà Popolare
- Recupero e ristrutturazione Fabbrica San Domenico
- Scavo e valorizzazione Museo Civico Archeologico di Pulo
- Recupero Torrione Passeri
- Ristrutturazione Palestra Palapanunzio
- Lavori di completamento Palazzetto dello Sport Palapoli
- Manutenzione straordinaria Scuola dell'Infanzia Salvemini, Scuola dell'Infanzia Capitini, Scuola dell'Infanzia S. Pio, Scuola Primaria A. Manzoni, Scuola Primaria Zagami, Scuola Secondaria Savio

Al fine di fornire tutte le informazioni specifiche in merito al metodo di valorizzazione dei cespiti, così come condivise in sede incontri operativi con i tecnici coinvolti, di seguito si descrivono le casistiche per le quali è stato necessario un **approfondimento specifico**.

**Stime del Valore storico con ipotesi di categorie catastali coerenti.** In alcuni casi i fabbricati analizzati possedevano una categoria catastale per la quale il principio contabile non prevede un moltiplicatore della rendita volto a ottenere il valore storico del cespite in oggetto. È il caso per esempio delle categorie E07, E03, E09, ecc. (immobili a destinazione particolare). In questi casi, in accordo con l'Ente, si è optato per stimare il valore utilizzando una categoria catastale coerente con la reale destinazione d'uso del cespite, che consentisse di disporre di un moltiplicatore da applicare alla rendita catastale. Tale metodo è stato applicato ai seguenti immobili:

- Campo sportivo "P.Poli"(C04)
- Chiosco gelateria Villa Comunale (C01)
- Bagni pubblici Villa Comunale (C02)
- Bagni pubblici Banchina Seminario (C02)
- Canile (D10)
- Ampliamento canile (D10)
- Ex Centro servizi – Cucine (D08)
- Strutture commerciali Cimitero (C01)
- Edicola Via Don Pietro Pappagallo (C01)
- Edicola Via L. Azzarita (C01)
- Edicola Via A. Salvucci (C01)
- Edicola Via Don G. Piacene (C01)

**Stima del Valore storico partendo dalla consistenza dei locali.** Nei casi in cui i fabbricati non sono risultati registrati correttamente a catasto, con un proprio valore di rendita, è stato necessario ricorrere allo strumento della stima del valore. In accordo con i tecnici dell'Ente, la determinazione del suddetto valore è stata fatta per analogia con casi simili, prendendo come parametro di stima la consistenza (superficie o cubatura) dei fabbricati interessati. Utilizzando questo parametro è

stato possibile determinare una rendita presunta successivamente rivalutata con i moltiplicatori previsti dalla normativa contabile. Di seguito i casi che sono stati valutati con questo metodo:

- Scuole dell'infanzia e primaria "San Giovanni Bosco" (rendita presunta 33.952,89€ parametrata su Scuola Primaria "Cesare Battisti")
- Scuola Primaria e dell'Infanzia "Rosaria Scardigno" (rendita presunta 58.645,9€ parametrata su Scuola Primaria "Cesare Battisti")
- Scuola Primaria "Vincenzo Valente" (rendita presunta 38.582,83€ parametrata su Scuola Primaria "Cesare Battisti")
- Scuola Primaria "G.Cozzolino" (rendita presunta 48.087,024€ parametrata su Scuola primaria "Don Cosmo Azzolini")
- Scuola Primaria "V.Zagami" (rendita presunta 37.963,44€ parametrata su Scuola primaria "Don Cosmo Azzolini")
- Scuola Secondaria 1° "Gianquinto" (rendita presunta 28.939,86€ parametrata su Scuola primaria "Don Cosmo Azzolini")
- Scuola Secondaria 1° "G.S. Poli" (rendita presunta 36.831,2€ parametrata su Scuola primaria "Don Cosmo Azzolini")
- Istituto Superiore Magistrale (rendita presunta 17.000€ parametrata su valori medi Istituti superiori Comune di Cerignola)
- Istituto Professionale Attività Marinare (rendita presunta 19.000€ parametrata su valori medi Istituti superiori Comune di Cerignola)
- Istituto Professionale per il Commercio (rendita presunta 18.500€ parametrata su valori medi Istituti superiori Comune di Cerignola)
- Istituto Professionale per le attività alberghiere e ristorazione (rendita presunta 18.000€ parametrata su valori medi Istituti superiori Comune di Cerignola)
- Impianto sportivo Viale Gramsci (rendita presunta 1.500€ parametrata su valore medio impianti sportivi nei comuni pugliesi)

**Fabbrica San Domenico:** immobile che si sviluppa in due corpi di fabbrica, in uno sono ospitati Uffici comunali, Biblioteca e Museo Civico; nel secondo l'Asilo Nido. Ad oggi l'immobile risulta registrato al catasto urbano con due particelle graffate (4152 e 1349) ed un'unica rendita. Ai fini della determinazione del valore storico, in attesa di frazionamento e corretta ridefinizione delle categorie e rendite catastali, si è provveduto al calcolo attraverso i moltiplicatori previsti dalla normativa successivamente parametrato in base alle superfici. All'Asilo nido è stato attribuito il 15% del valore totale, mentre alle altre funzioni l'85%.

**Ex Scuola Palazzo Tattoli e ruderi retrostanti:** si tratta degli immobili presenti nell'isolato 12 della "città vecchia". L'intero ambito, caratterizzato dall'ex scuola, attualmente risulta inagibile ed è destinato a riqualificazione con destinazione "attività di interesse collettivo" (D.d.C.C. n.15 del 2009). Ai fini inventariali è stata predisposta una scheda per ciascun fabbricato (e relativo terreno scorporo) in base ai riferimenti catastali (foglio/mappale) valorizzata con una rivalutazione della rendita, come previsto da normativa.

**Istituti scolastici superiori:** l'Istituto Magistrale, l'Istituto Professionale Attività Marine, l'Istituto Professionale per il Commercio, l'Istituto Professionale per le attività Alberghiere e Ristorazione,

sono strutture costruite dal Comune negli anni '80. Successivamente l'Ente ha ceduto la gestione/proprietà all'allora Provincia di Bari. Non disponendo degli atti di trasferimento, pertanto non avendo la certezza dell'avvenuto trasferimento della titolarità, considerando, inoltre, che nella precedente banca dati inventariale i beni sono patrimonializzati e non dismessi, in via preventiva i cespiti sono stati patrimonializzati in capo al Comune, in attesa di specifici approfondimenti.

**Manufatti in stato di abbandono:** il Comune detiene la proprietà di svariati immobili abbandonati, acquisiti in sede di realizzazione dei vari comparti urbanistici. In accordo con l'ufficio patrimonio, tali manufatti diruti sono stati inseriti a patrimonio disponibile, con valore storico ottenuto dalla rivalutazione della rendita catastale, in attesa di conoscere le intenzioni amministrative su tali cespiti (dismissione, valorizzazione).

**Isole ecologiche:** grazie al supporto dell'ufficio patrimonio sono state identificate catastalmente i tre centri di raccolta rifiuti dislocati sul territorio comunale (Levante, Ponente e Mezzogiorno). Per ciascuna isola ecologica sono state predisposte due schede, una legata al terreno e una di natura demaniale valorizzata con le spese sostenute nel tempo.

**Opere e infrastrutture demaniali:** sono state valorizzate con le spese sostenute dall'Ente dal 2003 al 2018, così come reperite dai database della Finanziaria. Al fine di ottenere una valorizzazione delle reti infrastrutturali più completa e veritiera, d'accordo con il Servizio Finanziario dell'Ente, si sono considerati i valori pubblicati sul portale del Ministero dell'Interno (certificati consuntivi di Finanza Locale) riguardanti le spese in conto capitale sostenute dal 1998 al 2002 suddivise per macro-categorie (Illuminazione Pubblica, Rete idrica integrata, cimitero).

- **Cimitero:** valorizzato con costo storico al 1997 definito dal precedente inventario e successivamente incrementato con le spese straordinarie sostenute dal 1998 al 2018.
- **Rete gas metano:** è di proprietà Comunale, ma l'Ente non dispone di un valore di stima dell'intera infrastruttura. Va segnalato che l'attuale concessione è scaduta, pertanto il Comune nella fase di riassegnazione disporrà di un valore industriale residuo (VIR), che potrà essere utilizzato per determinare il valore patrimoniale dell'infrastruttura in oggetto. Al momento la scheda Rete gas metano è stata inserita senza un valore patrimoniale, mentre è stata valorizzata la **Rete gas metano del PIP**, della quale si disponeva della relazione di collaudo, con il dettaglio del valore di realizzazione.
- **Rete fognaria e Acquedotto:** è di proprietà del Comune e viene data in gestione ad AQP, a livello patrimoniale, non disponendo di un valore di stima, è stata valorizzata con le spese sostenute dal Comune nell'arco temporale previsto da progetto.
- **Rete fognaria bianca:** è di proprietà e viene gestita direttamente del Comune, a livello patrimoniale, non disponendo di un valore di stima, è stata valorizzata con le spese sostenute dal Comune nell'arco temporale previsto da progetto.
- **Rete di illuminazione pubblica:** è stata valorizzata con le spese sostenute direttamente dall'Ente nell'arco temporale previsto dal progetto.

## CASISTICHE PATRIMONIALI SPECIFICHE

Il Comune di Molfetta, detiene una serie di casistiche patrimoniali peculiari, che nell'ambito del progetto sono state oggetto di approfondimento specifico. Di seguito le analisi svolte, le considerazioni nel merito condivise con l'Ente e il dettaglio su come sono state considerate dal punto di vista patrimoniale.

### Il centro storico

Il nucleo storico della città, sviluppato su una pianta a spina di pesce, ha vissuto dai primi anni del 1900 un periodo di degrado e di noncuranza delle strutture edilizie, che ha raggiunto la sua massima espressione con il crollo avvenuto in Via Macina nel 1964. Dopo questo evento catastrofico, la città vecchia ha subito un totale svuotamento con il conseguente trasferimento in blocco nel quartiere CEP (Case Edilizia Popolare) di Molfetta degli ultimi abitanti residenti.



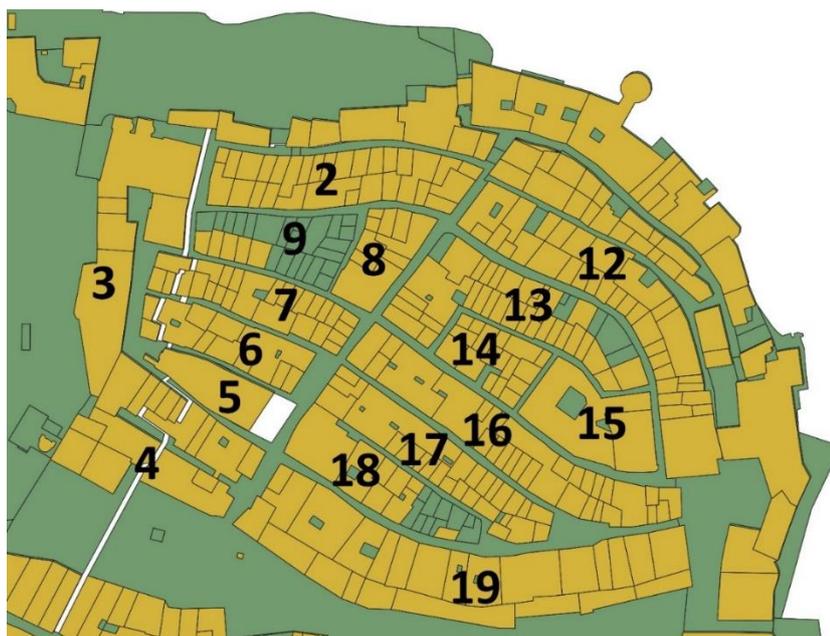
Foto centro storico Molfetta – Fonte: Comune di Molfetta

Successivamente il Comune al fine di ridurre il rischio legato ai crolli e di risanare gli isolati storici, acquisisce buona parte degli immobili inagibili della Città vecchia e dai primi anni del 2000 cominciano ad implementare una serie di progetti di riqualificazione del tessuto urbano storico.

Ai fini patrimoniali, agli immobili che il Comune ha acquisito a partire dalla fine degli anni '60 è stato attribuito il costo storico tramite la rivalutazione della rendita catastale (come previsto da D.Lgs. 118/2011) e successivamente sono state valorizzate le spese d'investimento sostenute per i vari progetti di riqualificazione realizzati dal 2003 in poi (range di valorizzazione previsto da progetto).

Questi investimenti, valutati attraverso le scritture contabili registrate al titolo II negli anni oggetto di analisi, venivano riportati in contabilità finanziaria con una distinzione per “isolati”.

Al fine di associare in modo corretto la spesa incrementativa all’unità immobiliare è stata compiuta, preliminarmente, un’attività di analisi cartografica volta a identificare, su indicazione dell’Ufficio Tecnico del Comune, i singoli isolati all’interno della Città Vecchia (vedasi mappa isolati). Una volta identificati, si sono successivamente individuati gli immobili in proprietà del comune, sui quali sono state caricate le spese sostenute per le opere di risanamento. La spesa sostenuta è stata equamente ripartita per ciascuna unità immobiliare intestata al Comune e ubicata in un determinato isolato.



Isolati città vecchia – Fonte: Nostra elaborazione su informazioni Comune di Molfetta

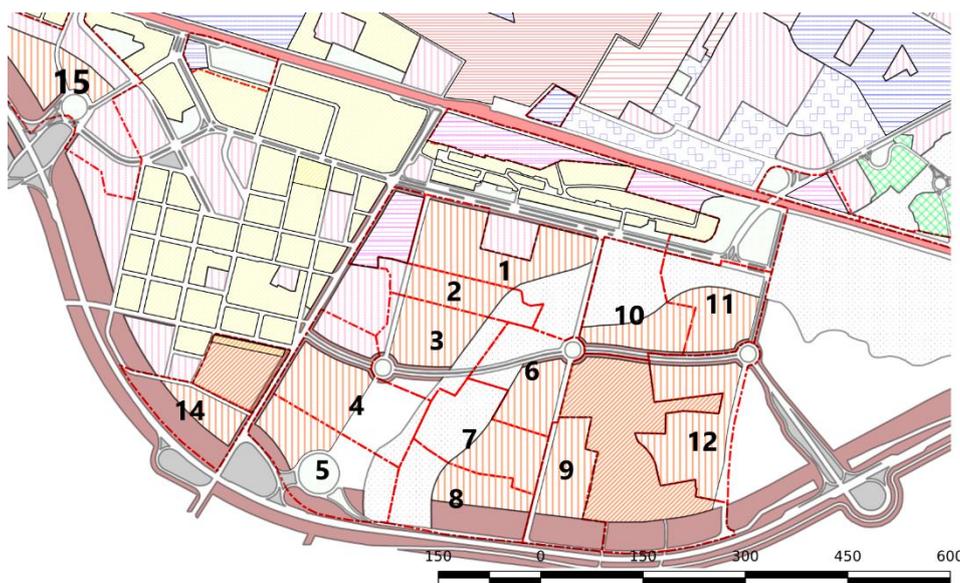
Una considerazione particolare va fatta in merito alle opere realizzate “nell’Isolato 9”, che a differenza di altri interventi di risanamento statico conservativo sugli immobili, quest’ultima ha previsto la demolizione dei fabbricati inagibili e contestuale realizzazione del “**giardino di via Mammoni**”. A livello inventariale, come per le altre aree pubbliche attrezzate, sono state create due schede, una relativa al terreno e una demaniale contenete le opere realizzate soggette ad ammortamento.

Casistiche simili riguardano gli **immobili demoliti** rispettivamente in via Scibinico 21 (ora area libera), via Amente 39 (ora area libera), Via Macina 44-46 (ora giardino di via macina) e via Forno 46 (ora giardino dell’aloe), che attualmente rappresentano delle aree libere, così come comunicato dall’Ufficio Patrimonio dell’Ente. Dal punto di vista inventariale sono state create le schede terreno, valorizzate al 20% della rendita catastale del fabbricato demolito.

## I comparti urbanistici di espansione

Il Comune di Molfetta ha fatto una serie di investimenti legati all'urbanizzazione dei comparti di espansione. Dall'analisi dei dati contabili sono emerse una serie di spese legate all'acquisizione di terreni ricadenti all'interno dei vari comparti urbanistici.

Al fine di patrimonializzare in maniera corretta gli investimenti fatti dall'Ente in quest'ambito è stato necessario, ancora una volta, partire dall'informazione tecnica, volta a identificare lo schema dei comparti urbanistici sul territorio comunale e successivamente valutare i singoli piani attuativi.



Estratto PRG con dettaglio comparti – Fonte: Nostra elaborazione su informazioni Comune di Molfetta

Così come comunicato dal Geom. De Tullio, ciascun comparto si divide in:

- Sub-comparto A: dove è prevista la realizzazione di **edilizia pubblica** e quindi il Comune espropria l'intera area, la urbanizza e successivamente cede i lotti alle cooperative.
- Sub-comparto B: dove è prevista **edificazione privata**. In questo caso nell'ambito della convenzione l'Ente acquisisce solamente i terreni da destinare a standard urbanistici (viabilità, reti, verde pubblico, ecc.)

I comparti che sono stati analizzati perché interessati da investimenti sostenuti nel range temporale analizzato sono i seguenti:

- ✓ Comparto 1
- ✓ Comparto 4
- ✓ Comparto 5
- ✓ Comparti 7 e 8
- ✓ Comparto 9
- ✓ Comparto 17

Per ognuno di questi sono stati analizzati gli elaborati tecnici (PRG, Piano particolareggiato, mappa catastale) al fine di identificare i terreni acquisiti, la loro destinazione, la loro provenienza.

Dal lato contabile sono stati raccolti i valori legati agli espropri e acquisizione aree destinate ad urbanizzazione (distinguendo Sub A e Sub B in base alla descrizione del mandato/impegno di spesa).

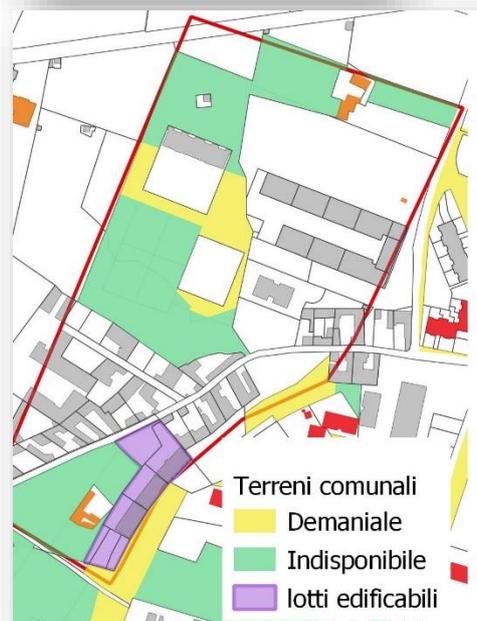
Al fine di patrimonializzare in maniera corretta questi investimenti si è deciso, in accordo con l'Ente, di parametrare le spese di acquisizione alla superficie del comparto e successivamente dare un valore ai terreni attualmente di proprietà del Comune al netto dei suoli edificabili ceduti a privati (se Sub A).

Di seguito, il **Comparto 17**, come esempio di patrimonializzazione degli investimenti sostenuti.



← **Piano Particolareggiato**  
*Ripartizione in sub-comparti (Marzo 2019)*

**Piano Particolareggiato**  
*Sistemazione urbanistica (Marzo 2019)*



← **Sistema Informativo Patrimoniale**

NATURA DEL TERRENO	SUPERFICIE (mq)	VALORE (€)
TERRENO COMPARTO 23 ZONA D3	3.405,50	85.396,90
VIABILITA' - VIA AMEDEO MODIGLIANI	2.942,20	73.779,11
TERRENI COMPARTO 17 SUB A ZONA C VIA DE CHIRICO	11.224,80	281.475,00
TERRENI COMPARTO 17 SUB B ZONA C	4.219,60	105.811,41
LOTTE EDIFICABILI CEDUTI A COOP	2.968,90	74.448,64
<b>TOTALE</b>	<b>24.761,00</b>	<b>620.911,07</b>

### Terreni concessi in diritto di superficie in ambito PEEP e PIP

Per quanto riguarda i terreni concessi in diritto di superficie dal Comune in ambito di PEEP e PIP si è fatto riferimento alla banca dati inventariale precedentemente in uso. Questa banca dati, frutto di una ricognizione compiuta dall'Ufficio Patrimonio, fornisce per ciascun lotto PEEP:

- ✓ la denominazione della cooperativa costruttrice,
- ✓ i riferimenti catastali,
- ✓ l'identificazione del lotto,
- ✓ il valore patrimoniale calcolato dai tecnici comunali aggiornato al 31/12/2018.

Al fine di aggiornare la banca dati in oggetto si sono incrociate le informazioni del precedente inventario con i dati catastali estratti da SISTER. Tale incrocio è stato possibile solo in parte, in quanto i riferimenti catastali dei lotti riportati in inventario molto spesso fanno riferimento alle particelle citate nelle convenzioni del tempo e attualmente soppresse.

Pertanto il lavoro compiuto sulle 142 schede relative ai terreni concessi in diritto di superficie in ambito di PEEP ha prodotto i seguenti risultati:

- 80 lotti hanno trovato correlazione con i dati catastali attraverso la denominazione della cooperativa e quindi si portano il dettaglio degli alloggi concessi in diritto di superficie (da estrazione catastale)
- 62 lotti non hanno trovato correlazione e quindi, come concordato con l'Ente, sono stati valorizzati mantenendo le informazioni precedentemente in uso.

Questa soluzione è stata adottata a valle di una puntuale valutazione dei dati catastali, i quali hanno fatto emergere una situazione non del tutto allineata con quanto previsto dai Piani di Zona realizzati e le Convenzioni Urbanistiche stipulate. Spesso infatti si trovano trascrizioni a catasto non corrette, che di fatto eliminano la proprietà per l'area del Comune senza che ci sia stata una pratica di riscatto da parte del privato.

Tenuto conto del carattere non probatorio del Catasto e considerata invece la validità del lavoro svolto dall'Ufficio patrimonio, fondato sugli atti trascritti a suo tempo, si è ritenuto di registrare a patrimonio i terreni con questo grado di dettaglio; rimandando ad un secondo momento la **ricognizione puntuale dei diritti di superficie, andando oltre ai meri fini inventariale, e puntando così alla redditività del patrimonio immobiliare pubblico** (vedasi allegato B).

Lo stesso approccio è stato adottato anche per quei terreni concessi in diritto di superficie in ambito di PIP.

## Rete di Viabilità

Tenuto conto della specifica esigenza manifestata dall'Ufficio Patrimonio, di poter disporre delle spese straordinarie sostenute sulla viabilità stradale dettagliate per singola via, con il presente progetto abbiamo predisposto una serie di **schede inventariali "stile stradario"**.

Tali schede sono state inserite partendo dall'elenco presente nel precedente inventario in uso presso l'Ente, successivamente integrate con le nuove opere viabilistiche realizzate nell'arco temporale analizzato.

La valorizzazione di queste schede, in linea con la normativa di riferimento per la contabilità economico-patrimoniale, si è compiuta considerando le spese di investimento registrate al Titolo II, le quali hanno finanziato la realizzazione di nuove opere viabilistiche o la riqualificazione di viabilità esistente.

Va specificato che dall'analisi puntuale dei mandati e impegni in conto capitale, non sempre è stato possibile associare la spesa a una serie specifica di vie, in quanto molto spesso un singolo mandato ricopre più interventi realizzati sul territorio comunale (Es. "Manutenzione straordinaria strade, marciapiedi e aree pubbliche").

A tal proposito parallelamente alle "schede stradario" sono state predisposte altre tre schede che distinguono per macroaggregati gli investimenti sostenuti dal Comune nell'ambito della viabilità stradale. "Viabilità urbana", "Viabilità rurale", "Viabilità PIP" raccolgono quegli investimenti che dalla descrizione delle scritture contabili non è stato possibile agganciare a una singola via.

Al fine di consentire al Comune di approfondire la questione e verificare la precisa localizzazione delle opere comprese nei macroaggregati, è stato fornito all'ufficio patrimonio l'elenco dei mandati che raccolgono gli investimenti sostenuti nella rete stradale.

### Ricognizione dell'opera "nuovo porto commerciale di Molfetta"

Al fine di ricostruire le risorse finanziarie che hanno finanziato la costruzione del nuovo porto commerciale si è provveduto ad incrociare le informazioni rinvenute nella Deliberazione della Giunta Comunale n. 40 del 30.01.2018 con i dati rilevati da finanziaria, ovvero mandati ed impegni al TIT II dal 2003 al 2018.

Di seguito Tabella riepilogativa delle 12 leggi statali di finanziamento:

ENTE EROGATORE	LEGGE	IMPORTO
Regione	428/2001	4.389.833,64
Stato	174/2002	31.476.417,02
Stato	350/2003	33.025.056,05
Stato	248/2005	11.111.717,15
Stato	244/2007	2.000.000,00
Stato	203/2008	12.000.000,00
Stato	191/2009	12.000.000,00
Stato	220/2010	15.000.000,00
Stato	183/2011	15.000.000,00
Stato	228/2012	15.000.000,00
Stato	147/2013	10.000.000,00
Stato	190/2014	10.000.000,00

Somme assegnate alla costruzione del nuovo porto commerciale:

OPERA	IMPORTO
<b>LEGGE 428/2001</b> Completamento opere foranee e costruzione nuovo porto	€ 4.389.883,64
<b>LEGGE 174/2002</b> Completamento opere foranee e costruzione nuovo porto	€ 31.476.417,02
<b>LEGGE 350/2003</b> Completamento opere foranee e costruzione nuovo porto	€ 33.025.056,05
<b>LEGGE 248/2005</b> Completamento opere foranee e costruzione nuovo porto	€ 11.111.717,15
<b>LEGGE 244/2007</b> Quota Atto Transattivo DGC n. 25/2010	€ 2.000.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 82.003.073,86</b>

Di cui € 80.003.073,76 riguardano esclusivamente lavori di completamento del porto commerciale di Molfetta mentre **€ 2.000.000,00, imputati sulla Legge 244/2007, sono stati già liquidati per la transazione approvata con DGC n. 25/2010.**

**All'ammontare complessivo di tali finanziamenti pari ad € 80.003.023,86, vanno sottratte le somme a vario titolo già liquidate pari ad € 45.915.901,27, per cui residua una somma pari a € 34.087.122,59.** In aggiunta a quest'ultima somma, vincolata con il presente atto per la costruzione del nuovo porto commerciale, devono essere considerate ulteriori somme necessarie al completamento dell'opera, così come approvate dal CSLPP, e così dettagliate:

ENTE EROGATORE	LEGGE	SOMMA ASSEGNATA	RESIDUO
Regione	428/2001	4.389.833,64	407.078,04
Stato	174/2002	31.476.417,02	24.663.524,93
Stato	350/2003	33.025.056,05	6.050.112,26
Stato	248/2005	11.111.717,15	2.966.407,36
<b>SUB TOTALE</b>			<b>34.087.122,59</b>
Stato	203/2008	12.000.000,00	7.616.070,39
Stato	191/2009	12.000.000,00	433.821,05
Stato	220/2010	15.000.000,00	12.813.639,50
Stato	190/2014	10.000.000,00	450.000,00
<b>SUB TOTALE</b>			<b>21.313.530,94</b>
<b>TOTALE</b>		<b>129.003.073,86</b>	<b>55.400.653,53</b>

Inoltre, col presente provvedimento, si **vincola la complessiva somma di € 59.198.034,63** composta da € 55.400.653,53, di cui tabella sopra, a cui vanno aggiunti € 2.996.212,75, allocati col presente atto sulla legge 228/2012, nonché € 801.168,35 rinvenienti dalla quota interesse attivi accantonata e confluita nell'Avanzo di Amministrazione, **necessaria ad assicurare la realizzazione funzionale del nuovo porto commerciale.**

Di seguito tabella riepilogativa:

LEGGE STATALE DI FINANZIAMENTO	PRIMA TRANCE FINANZIAMENTO NUOVO PORTO COMMERCIALE	FINANZIAMENTI VINCOLATI PER LA REALIZZAZIONE FUNZIONALE DEL NUOVO PORTO COMMERCIALE
L. 428/2001	3.982.805,60	407.078,04
L. 174/2002	6.812.892,09	24.663.524,93
L. 350/2003	26.974.943,79	6.050.112,26
L. 248/2005	8.145.309,79	2.966.407,36
L. 244/2007	2.000.000,00	
L. 203/2008		7.616.070,39
L. 191/2009		433.821,05
L. 220/2010		12.813.639,50
L. 228/2012		2.996.212,75
L. 190/2014		450.000,00
AVANZO AMMINISTRAZIONE		801.168,35
<b>TOTALE</b>	<b>47.915.951,27</b>	<b>59.198.034,63</b>

Da ciò si evince che la somma pari **ad € 47.915.951,17 è stata liquidata** a vario titolo per la realizzazione del nuovo porto commerciale di Molfetta, mentre la somma pari **ad € 59.198.034,63** con il presente atto, Deliberazione della Giunta n. 40 del 30.01.2018, è vincolata come **Fondo Pluriennale Vincolato**, al completamento funzionale del nuovo porto commerciale di Molfetta.

## Immobilizzazioni in corso

Le **immobilizzazioni in corso** sono state identificate con il supporto dell'Ufficio Programmazione lavori pubblici (Mario Morea). Nello specifico si riferiscono a quelle opere non ancora completate al 31.12.2018 e nel caso del Comune di Molfetta riguardano:

- ✓ RIQUALIFICAZIONE LUNGOMARE LEVANTE
- ✓ REVAMPING DELL'IMPIANTO DI SELEZIONE DELLA RACCOLTA DIFFERENZIATA DI RIFIUTI SOLIDI URBANI
- ✓ EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELLA SCUOLA MEDIA SAVIO
- ✓ LAVORI IMPIANTO SPORTIVO PALAPANUNZIO
- ✓ RECUPERO CIMINIERS - EX CEMENTIFICIO
- ✓ AMPLIAMENTO CIMITERO
- ✓ ADEGUAMENTO ALLE NORME IGIENICO-SANITARIE DEI CORPI DI FABBRICA DESTINATI A SERVIZI NECROSCOPICI E UFFICI
- ✓ PISTA CICLABILE
- ✓ RIQUALIFICAZIONE URBANA E MESSA IN SICUREZZA DELL'AREA DI INGRESSO AL MERCATO DI PIAZZA MINUTO PESCE ED ALLA COSTRUENDA CASA DELLA MUSICA
- ✓ PORTO COMMERCIALE
- ✓ PISTA ATLETICA CAMPO SPORTIVO P.POLI
- ✓ EFFICIENTAMENTO ENERGETICO SCUOLA SECONDARIA GIAQUINTO
- ✓ RIQUALIFICAZIONE E RI-FUNZIONALIZZAZIONE DELL'AREA ATTREZZATA PARCO URBANO DI MEZZOGIORNO BADEN POWELL
- ✓ RIQUALIFICAZIONE CAMPO SPORTIVO P. POLI
- ✓ RIQUALIFICAZIONE AREA ANTISTANTE IL DUOMO
- ✓ PIRP RIQUALIFICAZIONE PERIFERIE FINANZIAMENTO REGIONALE
- ✓ ADEGUAMENTO NORME IGIENICHE E DI SICUREZZA SCUOLA PRIMARIA E DELL'INFANZIA "R. SCARDIGNO"
- ✓ COSTRUZIONE NUOVI SPOGLIATOI CAMPO SPORTIVO "G.PETRONE"
- ✓ EFFICIENTAMENTO ENERGETICO SCUOLA DELL'INFANZIA "DE AMICIS"
- ✓ BIBLIOTECA VALORIZZAZIONE E FRUIZIONE DEL PATRIMONIO CULTURALE
- ✓ REALIZZAZIONE DI VELOSTAZIONE ALL'INTERNO DELLA STAZIONE FERROVIARIA
- ✓ RIQUALIFICAZIONE LUNGOMARE PONENTE
- ✓ ADEGUAMENTO E RIMESSA IN FUNZIONE IMPIANTO COMPOSTAGGIO COMUNALE TORRE PETTINE

## APPLICAZIONE DELLE REGOLE PREVISTE DAL D.LGS. 118/2011

Le **aliquote d'ammortamento** utilizzate fino al 31.12.2016 sono:

- 2% per il gruppo "Beni demaniali";
- 0% per il gruppo "Terreni indisponibili" e "Terreni disponibili";
- 3% per il gruppo "Fabbricati" siano essi demaniali, indisponibili o disponibili;
- 0% per il gruppo "Immobilizzazioni in corso".

Le **aliquote d'ammortamento** utilizzate dall'1.1.2017 (come previsto da Allegato 4/3 al D.Lgs 118/2011) sono:

- 3% per il gruppo “infrastrutture demaniali”;
- 0% per il gruppo “Terreni indisponibili” e “Terreni disponibili”;
- 2% per il gruppo “Fabbricati” siano essi demaniali, indisponibili o disponibili;
- 0% per i “Fabbricati soggetti a vincolo culturale” definiti per decreto;
- 0% per il gruppo “Immobilizzazioni in corso”;
- 20% per le “immobilizzazioni immateriali”.

Va specificato che, come indicato dal principio contabile 6.1.2, i beni, mobili ed immobili, qualificati come “beni culturali” ai sensi dell’art. 2 e 12 del D.lgs. 42/2004 – Codice dei beni culturali e del paesaggio - o “beni soggetti a tutela” ai sensi dell’art. 136 del medesimo decreto, non vengono assoggettati ad ammortamento. Nel caso specifico del Comune di Molfetta, vi sono i seguenti immobili vincolati per decreto:

- ✓ **Palazzo Galante Gadaleta e Torrione Passari** vincolato secondo l’art.12 D.Lgs. 42/2004 con decreto del 31/01/2017.

Sebbene non assoggettati al blocco dell’ammortamento, vanno tuttavia segnalati i seguenti immobili vincolati per decreto:

- **Palazzo Giovene** vincolato secondo la Legge 364 del 1909 art.5 e Legge 1089 del 1939 art. 71 con decreto 2310 del 19/01/1956, quale Beni Architettonici di interesse culturale dichiarato.
- **Palazzo Tattoli** vincolato secondo la Legge 364 del 1909 art.5 e Legge 1089 del 1939 art. 71 con decreto 2796 del 23/01/1956, quale Beni Architettonici di interesse culturale dichiarato.
- **Villa Comunale e relative strutture** vincolate secondo la Legge 1089 del 1939 art. 4 con decreto 14434 del 13/11/1993, quale Beni Architettonici di interesse culturale dichiarato.
- **Terreno contrada Pulo – Fondo Azzolini** vincolati secondo la Legge 1089 del 1939 art. 1, 3, 21 con decreto trascritto con nota n. 1236 del 08/07/1991, quale Bene archeologico di interesse culturale dichiarato.
- **Ex Palazzo Dogana – Resort** vincolato secondo la Legge 1089 del 1939 art. 1, 3, 21 con decreto trascritto con nota n. 1236 del 11/09/1990, quale Bene architettonico di interesse culturale dichiarato.

## CONSIDERAZIONI E CONFRONTI TRA I VALORI RISULTANTI DALLA REVISIONE STRAORDINARIA ESEGUITA AL 31.12.2018 E LO STATO PATRIMONIALE APPROVATO DALL'ENTE AL 31/12/2018

Come previsto dalla normativa Dlgs 118/2011 - allegato 4/3: la seconda attività richiesta (dopo la riclassificazione ndr) consiste nell'applicazione dei criteri di valutazione dell'attivo e del passivo previsti dal principio applicato della contabilità economico patrimoniale [1] all'inventario e allo stato patrimoniale riclassificato. L'attività di ricognizione straordinaria del patrimonio, e la conseguente rideterminazione del valore del patrimonio, consente al Comune di Molfetta, di dare piena attuazione a quanto stabilito dalle nuove regole dell'Armonizzazione Contabile in ambito di introduzione della Contabilità Economico Patrimoniale. A seguito di questo intervento straordinario si rende necessario un allineamento ai nuovi valori risultanti dal processo di revisione immobiliare ora concluso rispetto ai valori emergenti dallo Stato Patrimoniale approvato al 31.12.2018.

Di seguito il confronto tra valori ottenuti dalla revisione straordinaria e quelli approvati con il consuntivo 2018.

IMMOBILIZZAZIONI	VALORI 31/12/2018 APPROVATO	VALORI 31/12/2018 POST-REVISIONE	CONFRONTO
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>	0,00	410.794,78	<b>410.794,78</b>
<b>Terreni demaniali</b>	0,00	4.901,01	<b>4.901,01</b>
<b>Fabbricati demaniali</b>	0,00	9.989.340,73	<b>9.989.340,73</b>
<b>Infrastrutture demaniali</b>	41.098.126,33	38.009.467,50	<b>-3.088.658,83</b>
<b>Altri beni demaniali</b>	0,00	4.695.423,19	<b>4.695.423,19</b>
<b>Terreni</b>	3.619.501,47	40.003.829,61	<b>36.384.328,14</b>
<b>Fabbricati</b>	62.825.089,50	78.386.001,66	<b>15.560.912,16</b>
<b>Immobilizzazioni in corso</b>	197.437.099,24	66.046.214,35	<b>-131.390.884,89</b>
<b>Totale</b>	<b>304.979.816,54</b>	<b>237.545.972,83</b>	<b>-67.433.843,71</b>

La componente delle "immobilizzazione immateriali" registra un incremento dovuto alla corretta classificazione secondo quanto stabilito dal D.lgs 118/2001. Si precisa che nello Stato Patrimoniale 2018 approvato non sono state classificate.

Per quanto riguarda le "infrastrutture demaniali" si registra una riduzione dovuta ad un riposizionamento dei valori all'interno delle categorie "fabbricati demaniali" e "altri beni demaniali".

Le componenti "terreni" e "fabbricati" registrano un incremento, dato riconducibile alla rivalutazione e applicazione delle nuove regole legate al D.Lgs. 118/2011, con particolare riferimento allo **scorporo del valore del terreno da quello del fabbricato**.

Le "immobilizzazioni in corso" subiscono una netta riduzione dovuta alla corretta ricostruzione delle opere realmente non ancora completate al 31/12/2018 e la relativa patrimonializzazione dei valori riferiti a opere completate. Da un'analisi del precedente inventario risultano **€ 181.914.330,27 riferiti a "Immobilizzazione diverse in corso d'opera"** riferibili a valori caricati massivamente nel 2009.

## OUTPUT DI PROGETTO

Si allegano alla presente relazione:

- ✓ **Stampe di Inventario per modelli giuridici relative al patrimonio revisionato.**
- ✓ **Estrazione Excel della banca dati inventariale** con dettaglio di tutti i campi obbligatori da normativa;
- ✓ **Estrazione Excel della banca dati inventariale** per riserva;
- ✓ **Estrazione del Piano dei Conti Patrimoniale con relativo raccordo e valore** necessari all'attività di confronto e riallineamento al 31/12/2018.
- ✓ **Stampa del prospetto di Stato Patrimoniale** relativa alla componente immobiliare al 31.12.2018;
- ✓ **Relazione finale di progetto**, che descrive le attività che si sono svolte al fine di censire tutti gli immobili di proprietà dell'Ente e costruire la nuova banca dati inventariale al 31/12/2018.

## BANCA DATI CARTOGRAFICA

I risultati delle attività fin qui descritte sono stati associati alle mappe catastali, utilizzate inizialmente come strumento di analisi e livello informativo della consistenza e qualità del patrimonio immobiliare dell'Ente.

Vengono pertanto forniti al Comune due shape file (fabbricati e terreni), utilizzabili attraverso strumenti GIS, rappresentativi delle proprietà intestate all'Ente. Tale banca dati cartografica fornisce una descrizione dei cespiti sulla base delle informazioni raccolte e condivise con i settori coinvolti (finanziario, patrimonio e urbanistica) in riferimento alle esigenze emerse con il nuovo ordinamento contabile (D.Lgs. 118/2011).

Ogni fabbricato identificato in mappa porta con sé le seguenti informazioni:

- ✓ Riferimenti catastali (sezione, foglio, mappale, subalterno, consistenza, rendita, titolo giuridico);
- ✓ Descrizione, ubicazione, note;
- ✓ Natura giuridica;
- ✓ Epoca di costruzione;
- ✓ Criterio di valutazione

Allo stesso modo i terreni sono descritti con:

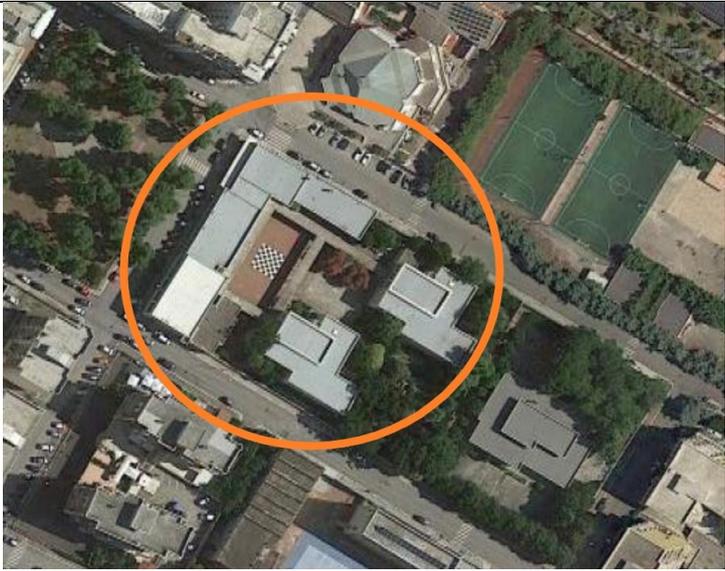
- ✓ Riferimenti catastali (foglio, particella, superficie catastale, reddito dominicale, titolo di proprietà, qualità);
- ✓ Descrizione;
- ✓ Natura giuridica;
- ✓ Convenzione Urbanistica
- ✓ Valore patrimoniale.

Così come definito fin dalle fasi iniziali del progetto, questo output vuole essere un primo passo verso la condivisione delle banche dati informative tra il settore finanziario e tecnico.

Tenuto conto delle diversità funzionali in capo ai due settori coinvolti, le informazioni fin qui descritte e raccolte per un'esigenza contabile, vengono messe a disposizione tramite uno strumento prettamente tecnico (GIS) in modo da favorire l'utilizzo condiviso dei dati.

In allegato proponiamo 2 tavole che hanno lo scopo di esemplificare le potenzialità dello strumento cartografico, nella fattispecie legate alla produzione di mappe tematiche sulla base di un'interrogazione dati.

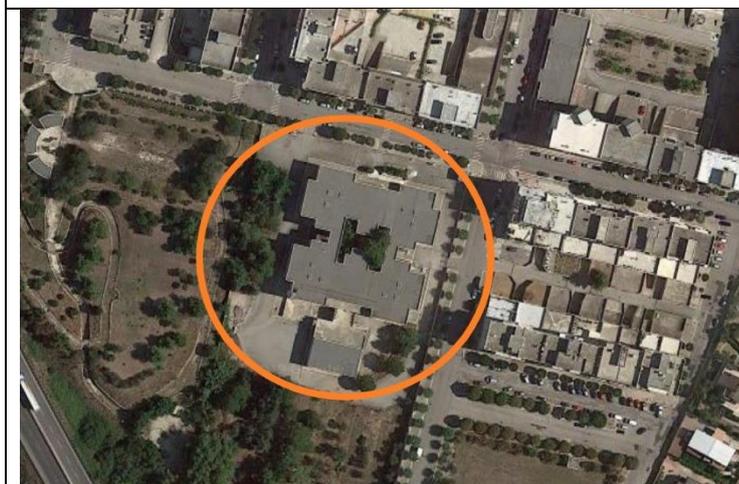
**ALLEGATO A: FABBRICATI NON ACCATASTATI**

	<p><b>Scuola dell'infanzia e Primaria "San Giovanni Bosco"</b> Corso Vito Fornari</p> <p>Catasto Fabbricati 54/460</p>
	<p><b>Scuola dell'infanzia e Primaria "Rosaria Scardigno"</b> Via Generale G.E. Poli</p> <p>Catasto fabbricati 9/1552</p>
	<p><b>Scuola Primaria "Vincenzo Valente"</b> Via XXV Aprile</p> <p>Catasto Fabbricati 9/1836 e 9/1641</p>



**Scuola Primaria "G.Cozzolini"**  
Via Berlinguer

Catasto Terreni:  
Foglio 18, particelle: 940-943-190-189-904



**Scuola Primaria "V.Zagami"**  
Via L.Azzarita

Catasto Terreni:  
Foglio 17, particelle: 139-189-52



**Scuola Secondaria 1° "Gianquinto"**  
Via Pio X

Catasto Terreni:  
Foglio 54, particelle: 4226



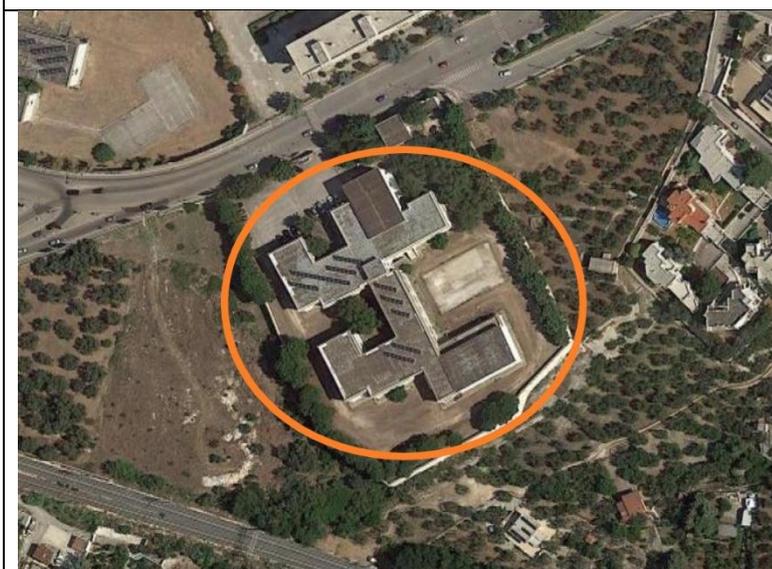
**Scuola Secondaria 1° "G.S. Poli"**  
Via Molfettesi d'Argentina

Catasto Terreni:  
Foglio 17, particelle: 1105-1106-1130-  
1437-2055-978-979-981



**Istituto Superiore Magistrale**  
Via Generale Amato

Catasto Terreni:  
Foglio 9, particelle: 133-1752-2090-2091-  
2093



**Istituto Professionale per il Commercio**  
Via XXV Aprile

Catasto terreni;  
Foglio 9, particelle 2264-2266-2270-2272



**Istituto Professionale Attività Marinare**  
Strada Vicinale Torre Rotonda

Catasto Fabbricati  
Foglio 10, mappali 6-7-9



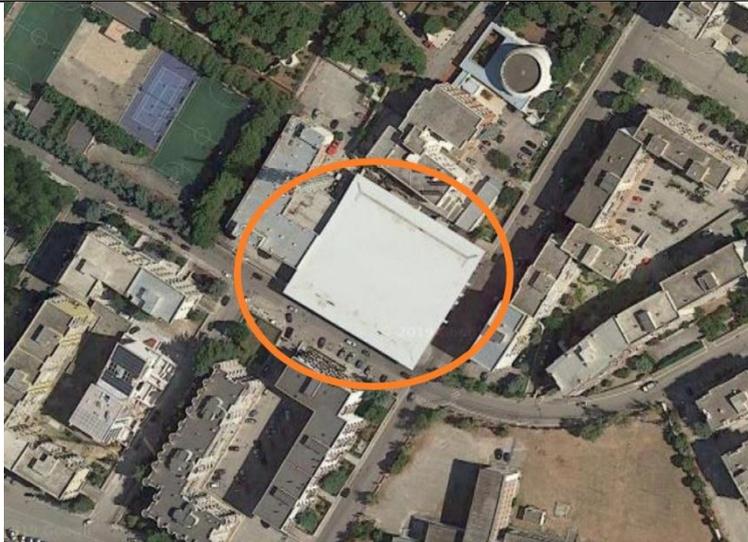
**Istituto Professionale Attività  
alberghiere e ristorazione**  
Via Giovinazzo, località Prima Cala

Catasto fabbricati  
Foglio 10, mappale 29



**Parco attrezzato – anfiteatro di ponente**  
Via Prolungamento caduti sul mare

Catasto terreni;  
Foglio 54, particelle 4208



**Mercato rionale di Piazza Gramsci**  
Piazza Gramsci

Catasto fabbricati  
Foglio 9, mappale 99



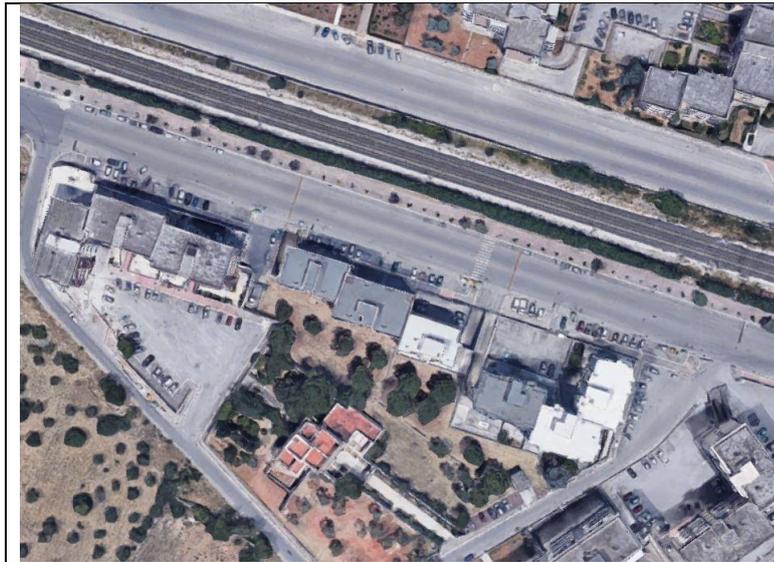
**Campo sportivo di Viale Gramsci**  
Viale Gramsci

Catasto terreni  
Foglio 9, particella 98-70



**Campo Sportivo "G.Petrone"**  
Strada Vicinale Torre Rotonda

Catasto terreni  
Foglio 10, particella 641



**Alloggi di Via Aldo Fontana**  
Manca rappresentazione in mappa

**Catasto fabbricati**  
Foglio 17 mappali 2114-2115



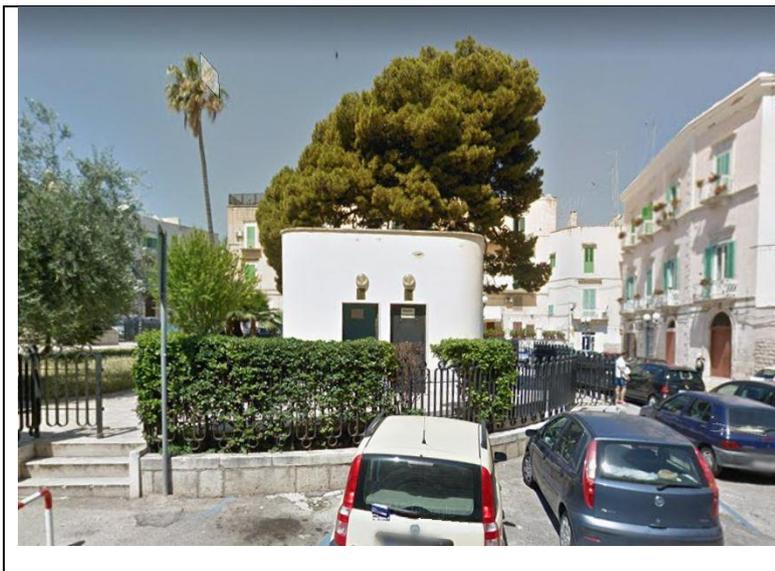
**Pista di Pattinaggio di Ponente**  
Via Papa Innocenzo VIII

**Catasto terreni**  
Foglio 54, particella 4174



**Stalla Sociale**  
Via degli agricoltori

**Catasto terreni**  
Foglio 15, particella 198-715-712-709-  
706-739-192-737



**Bagni pubblici Piazza Vittorio Emanuele**  
Piazza Vittorio Emanuele

## ALLEGATO B: AREE PEEP CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E SCENARI DI GESTIONE

La mappatura del patrimonio immobiliare in capo all'Ente ha consentito di individuare tutte quelle situazioni in cui il Comune di Molfetta è proprietario di aree, concesse a terzi in diritto di superficie, per la costruzione di alloggi di Edilizia Economico Popolare.

È il caso degli alloggi costruiti nell'ambito dei PEEP (ex L.167/1962).

Il Piano di Edilizia Economico Popolare è un istituto pianificatorio attuativo, che con la Legge 865/1971 ha consolidato una modalità di esecuzione tuttora in vigore (art.35):

- i terreni destinati all'edificazione sono espropriati dai Comuni o da appositi consorzi;
- su tali aree il Comune o il consorzio concede il diritto di superficie per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali;
- la concessione del diritto di superficie ha una durata non inferiore ad anni 60 e non superiore ad anni 99;
- La concessione è deliberata dal Consiglio Comunale o dall'assemblea del consorzio. Con la stessa delibera viene determinato il contenuto della convenzione da stipularsi, per atto pubblico, da trascriversi presso il competente ufficio dei registri immobiliari, tra l'Ente concedente ed il richiedente.
- Gli immobili costruiti all'interno di un PEEP sono caratterizzati dal **vincolo del prezzo massimo di cessione**, limite che inibisce il regime di libero mercato per queste tipologie immobiliari.



**Immobili concessi in diritto di superficie** – Fonte: Nostra elaborazione su dati catastali 2019

Nel caso specifico, il Comune di Molfetta, come già descritto a pag. 22 si è constatato un certo disallineamento tra quanto censito dall'ufficio patrimonio e quanto registrato a catasto. L'inventario identifica 144 lotti concessi in diritto di superficie, il catasto 114.

**Date le consistenze** in gioco è opportuno proporre qui un approfondimento, che, anche se basato su dati catastali parziali, mette in evidenza il **potenziale strategico del tema**.

A livello catastale, il Comune di Molfetta risulta proprietario per l'area di **114 complessi edilizi** concessi in diritto di superficie nell'ambito di PEEP, così come evidenziati nella cartografia su riportata (**nella realtà sono 144**). A livello catastale emerge quanto segue:

- **743 gli alloggi** intestati all'Ente in proprietà per l'area.
- **427** risultano concesse in diritto di superficie a privati, tramite cooperative;
- **316** sono concesse in diritto di superficie all'Ex IACP ora Arca Puglia Centrale.

Alla luce di questi primi dati può risultare **strategico per l'Ente promuovere una politica volta al riscatto degli alloggi**, così come disposto dalla Legge 23 dicembre 1998, n. 448.

Il comma 47 dell'art. 31 prevede, infatti, che *“La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48”*.

L'Amministrazione comunale attivando tale politica potrà raggiungere una serie di obiettivi strategici, tra i quali:

- Rafforzare il “diritto alla casa” dando l'occasione agli aventi diritto di divenire pieni proprietari di un immobile e di disporne liberamente senza i vincoli posti dal PEEP.
- Puntare a un'effettiva redditività dello stock immobiliare pubblico, producendo delle entrate rilevanti, da reinvestire su nuove opere o interventi di riqualificazione del patrimonio esistente.

Al fine di prefigurare un plausibile risultato ottenibile da una corretta implementazione di tale politica, di seguito si riporta uno **scenario tendenziale**, che tiene in considerazione i dati fin qui esposti, prefigurandoli sulla base di un trend medio riferito a queste iniziative.

Si ipotizza di focalizzare, inizialmente, l'attenzione sugli immobili convenzionati con i privati (427 alloggi), lasciando ad un secondo step lo studio delle convenzioni e il coinvolgimento attivo di Arca Puglia Centrale.

- 427 unità immobiliari riscattabili (Questo dato potrà variare, probabilmente incrementare, a fronte di più accurati approfondimenti ipocatastali);
- 4.000 €: il valore medio di riscatto;
- 30% degli aventi diritto accetteranno la proposta;
- **512.000 €: gli introiti** che l'Ente potrebbe ricavare dall'implementazione della politica.

Kibernetes alla luce dell'esperienza maturata su tale ambito, rimane a disposizione per supportare l'Ente nell'avvio e nella gestione di questo processo di valorizzazione del patrimonio pubblico, qualora intendesse intraprenderlo.

PROGETTO MAPPATURA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE  
TAVOLA 1: PATRIMONIO FABBRICATI DEL COMUNE DI MOLFETTA PER NATURA GIURIDICA

**K**ibernetes  
Κοβερνήτης



Patrimonio Fabbricati

<span style="color: yellow;">■</span>	DEMANIALE
<span style="color: blue;">■</span>	DISPONIBILE
<span style="color: red;">■</span>	INDISPONIBILE

PROGETTO MAPPATURA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE  
TAVOLA 1: PATRIMONIO TERRENI DEL COMUNE DI MOLETTA PER NATURA GIURIDICA

