



Premessa

Di seguito si riportano gli elementi del patrimonio immobiliare del Comune di Potenza da porre a base del rinnovo della copertura assicurativa: polizza "Incendio ed altri rischi".

Tale lavoro prende le mosse dall'elenco degli immobili comunali articolati per ambiti funzionali e trasmesso all'Unità di Direzione "Affari Generali ed Istituzionali – Ufficio Assicurazioni" nel mese di maggio 2005. L'aggiornamento di seguito riportato è temporalmente individuato al 31 agosto 2017.

Le azioni intraprese per l'aggiornamento

L'elenco è il risultato di aggiornamenti che hanno riguardato la più generale azione di tenuta dei Registri dei beni Immobili del Comune di Potenza che costituiscono l'Inventario Generale collegato al Conto del Patrimonio. Le azioni hanno prodotto, per gli ambiti funzionali, i cambiamenti di seguito elencati:

4. FABBRICATI PATRIMONIO INDISPONIBILE

- **ATTREZZATURE INTEGRATE**
Gli ex uffici comunali di Via Di Giura sono stati stralciati dai beni immobili in quanto demoliti e l'area di sedime risultante è in fase di rifunzionalizzazione.
- **ATTREZZATURE SOCIALI**
La Scuola Elementare "San Giovanni Bosco" di Via Verdi è stata ricollocata con il suo valore nell'elenco generale dei beni immobili da sottoporre ad assicurazione a seguito del suo ritorno in esercizio.
Il Centro Sociale in Via Domenico di Giura, 73 è stato inserito ex novo tra le strutture comunali con finalità sociali.
- **ATTREZZATURE PER IL TEMPO LIBERO**
Sono stati inseriti nel database le strutture sportive all'aperto di: via Ondina Valla, Via Tirreno, Quartiere di Bucaletto, Poggio Tre Galli, Via Oscar Romero, Via Salerno, Via Pienza, Via Campania
- **IMMOBILI DISMESSI_INUTILIZZATI**
E' stato inserito il Palazzetto C.O.N.I. di Parco Montereale.

La valutazione

Ai fini della valutazione da porre a base della copertura assicurativa sono state contattate alcune compagnie assicurative che hanno indicato valori tipo da utilizzare per la valutazione economica di beni immobili. Le opzioni considerate risultano le seguenti:

- costo di costruzione base
- localizzazione del bene (centrale, periferica, ecc...)
- qualità storico-architettoniche di pregio
- categoria catastale

In generale si è utilizzato come riferimento bibliografico con relativo software la pubblicazione "Definizione dei costi di costruzione in edilizia industriale e residenziale", CINEAS, CRESME RICERCHE, ANIA del marzo 2004. Tale elemento bibliografico è risultato fondamentale per la verifica delle quote (€/mc) introdotte nell'elenco complessivo delle proprietà elaborato per categorie catastali. In particolare si sono utilizzate le seguenti valutazioni:

- per gli alloggi (tipo: civile, economico, popolare) ubicati fuori dal centro storico.....€ 200/mc
- per gli alloggi in centro storico.....€ 250/mc

- per le categorie da B1...E9 ubicate in centro storico.....€ 300/mc
- per le categorie da B1...E9 non ubicate in centro storico..... € 200/mc
- per la categoria B5 (volumi scolastici)..... € 250/mc
- per gli immobili rientranti in tipi e funzioni di pregio storico-architettonico (rif. Legge n. 219/81), alla quota a mc è aggiunto un incremento del 70% sul valore di ricostruzione.....€ 300/mc*1.70
- per le categorie C2 e C6 pertinenziali agli alloggi del Piano di Alienazione.....€ 150/mc
- immobili prefabbricati.....€ 75/mc
- immobili dismessi inutilizzati.....tra € 75/mc e € 100/mc
- per le categorie classificate in vani e per le quali non è possibile desumere dati di altezza e superficie viene applicato un dato medio di mc per vano.....n. vani*54mc

Tali valori potranno essere modificati in ragione di valutazioni patrimoniali più puntuali con il prosieguo e il completamento delle verifiche immobiliari e anche attraverso rilievi in sito.

Conclusioni

Le considerazioni riportate sopra e gli elementi patrimoniali inseriti negli allegati riportati di seguito rappresentano l'elenco di sintesi dei beni da porre a base assicurativa a cui sono stati apportati aggiornamenti legati a dismissioni e a nuovi immobili acquisiti alla proprietà dell'ente e/o detenuti dallo stesso a vario titolo giuridico. Tale lavoro, inteso come azione di continuo aggiornamento e strutturazione della massa patrimoniale, mantiene per la particolare natura del patrimonio immobiliare una configurazione dinamica che tende alla costruzione di un sistema informativo patrimoniale che dia efficacia all'azione di conoscenza e valorizzazione dei beni stessi.

Potenza, 31 agosto 2017

il Dirigente
ing. Mario Restaino