

RELAZIONE SUL SERVIZIO DI RICOGNIZIONE STRAORDINARIA DEL PATRIMONIO COMUNALE E ADEGUAMENTO VALORI AL D.LGS. 118/2011

PREMESSA

Lo stato patrimoniale del Comune di Pesian di Prato (UD) al 31.12.2019 evidenzia, rispetto a quanto approvato a consuntivo 2018, una serie rilevante di variazioni patrimoniali non riconducibili a movimentazioni di bilancio. Tale situazione deriva dall'attività di ricognizione straordinaria del patrimonio immobiliare comunale compiuta nel corso del 2019.

Tale attività ha comportato una revisione completa e sostanziale del patrimonio sotto l'aspetto sia della consistenza numerica dei beni censiti sia del valore attribuito agli stessi e della corretta classificazione civilistica.

Da un punto di vista metodologico l'attività si è stata basata sull'incrocio di più fonti documentali quali le precedenti scritture inventariali, il catasto, la conservatoria dei registri immobiliari e i dati di bilancio, allo scopo di reperire tutte le informazioni necessarie ad una corretta determinazione del titolo di spettanza e del valore da attribuire ai cespiti. La ratio dell'intervento è stata quella di utilizzare la documentazione a disposizione come base per un nuovo censimento, impiegandola per le parti ritenute necessarie, ma rivalutando comunque singolarmente ogni bene, così come previsto dalla normativa vigente.

Inoltre l'attività di ricognizione dell'inventario ha comportato una serie di operazioni di carattere straordinario legate all'applicazione dei nuovi principi della contabilità economico patrimoniale di cui all'allegato 4/3 del D.lgs 118/2011.

RICOGNIZIONE STRAORDINARIA

AL 31.12.2015

Di seguito si riporta elenco schematico, suddiviso per tipologia patrimoniale, con descrizione delle attività svolte e dei criteri utilizzati.

TERRENI (Demaniali e patrimoniali)

Sono state eseguite le opportune visure Catastali e Conservatorili per verificare la consistenza attuale dei terreni di proprietà dell'Ente.

I beni sono stati valutati in conformità ai criteri di cui al principio contabile 9.3 (all. 4/3 al D.lgs. 118/2011) adottando il criterio del costo dove se ne era a conoscenza e il valore catastale per tutte le altre situazioni.

Il tutto è stato poi completato con l'individuazione della destinazione d'uso, dell'ubicazione, della classificazione patrimoniale e dalla determinazione della condizione giuridica del bene. Per quest'ultimo dato è stato inoltre considerato l'eventuale inserimento nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari dell'Ente che, ai sensi di legge, costituisce elemento automatico di inserimento dei beni nel

patrimonio disponibile comunale. Si è infine provveduto ad inserire fra i terreni le aree edificate di sedime dei fabbricati di proprietà del Comune. In conformità a quanto prescritto dal principio contabile 9.3 di cui all'allegato 4/3 al D.lgs. 118/2011), tali aree sono state valutate scorporando il 20% del valore originario del fabbricato.

FABBRICATI (Demaniali e Patrimoniali)

Sono state eseguite le opportune visure Catastali e Conservatorili per verificare la consistenza attuale dei fabbricati di proprietà dell'Ente.

I beni sono stati valutati in conformità ai criteri di cui al principio contabile 9.3 (all. 4/3 al D.lgs. 118/2011) adottando il criterio del costo dove se ne era a conoscenza e il valore catastale per tutte le altre situazioni.

Tale valore è stato considerato come costo storico del bene a cui sono state aggiunte tutte le rivalutazioni intervenute negli anni successivi. Si è poi proceduto a calcolare il valore residuo e il fondo di ammortamento dei beni come risultato dai singoli piani di ammortamento generatisi a partire dal valore storico e dalle rivalutazioni contabilizzate. I coefficienti adottati, in aderenza a quanto previsto dalla normativa, sono stati conformi, fino all'entrata in vigore della contabilità economico patrimoniale, alle aliquote di cui all'ex art. 229 del D.lgs. 118/2011, mentre a partire dall'esercizio 2018 sono stati applicati i nuovi coefficienti di cui al principio contabile 4.18, allegato 4/3 al D.lgs. 118/2011. Il valore originario del bene, come già precedentemente indicato per la componente terreni, sconta lo scorporo del valore dell'area di sedime e pertanto è pari all'80% del valore iniziale dell'immobile.

Il tutto è stato poi completato con l'individuazione della destinazione d'uso, dell'ubicazione, della classificazione patrimoniale e dalla determinazione della condizione giuridica del bene. Per quest'ultimo dato è stato inoltre considerato l'eventuale inserimento nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari dell'Ente che, ai sensi di legge, costituisce elemento automatico di inserimento dei beni nel patrimonio disponibile comunale.

INFRASTRUTTURE DEMANIALI

Per questa tipologia di beni, riferibile alle componenti infrastrutturali ad uso pubblico per natura (strade, verde pubblico, illuminazione pubblica, rete fognaria ed idrica etc.), con l'applicazione della nuova normativa, il legislatore ha aggiornato i criteri estimativi e i coefficienti di ammortamento dei cespiti, prevedendo la valutazione al costo ed un ammortamento del 3% annuo. Per adeguare gli inventari sono pertanto state inseriti i lavori più importanti realizzati su tale tipologia di beni.

IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO

Per questa tipologia di cespiti si è provveduto a individuare tutti quei lavori che alla data del 31/12/2019 erano in corso di realizzazione. Tali importi verranno capitalizzati allo specifico cespite di riferimento una volta che l'opera sarà conclusa (Saldo).

AGGIORNAMENTI 2016-2017-2018-2019
--

Riclassificato il patrimonio al 31/12/2015 si è successivamente proceduto ad aggiornare le scritture a seguito delle movimentazioni intervenute nel corso degli anni 2016-2017-2018 e 2019. Come da prospetto

di dettaglio prodotto le variazioni intercorse nel 2019 sono state suddivise, per facilità di comprensione, in variazioni in più ed in meno da contabilità finanziaria, variazioni in più ed in meno da altra causa e variazioni in meno da quota di ammortamento.

Variazioni in più da contabilità finanziaria

In questa colonna, articolati a seconda della natura del cespite, sono stati registrate tutte le rivalutazioni patrimoniali di competenza 2019.

Tali importi rappresentano spese di investimento e come tali determinano un aumento della consistenza patrimoniale dell'Ente

Sono stati pertanto considerate le liquidazioni emesse nell'anno 2019 a titolo 2 nel corso dell'anno, al netto dei trasferimenti di capitale e di altre voci non riconducibili al patrimonio immobiliare dell'Ente.

Inoltre, ai sensi del principio contabile 5 di cui all'allegato 4/3 al D.lgs 118/2011, si è provveduto, in fase di assestamento di bilancio, ad equiparare il liquidabile (impegni mantenuti a residuo) alle spese liquidate e pertanto sono stati inseriti a cespite, fra le immobilizzazioni in corso, le spese di investimento in trattazione (vedi allegato).

Nella registrazione del dato si è inoltre tenuta in considerazione la codifica del piano dei conti finanziario a cui risultava collegato il capitolo di spesa, utilizzando per la patrimonializzazione, ove conforme, la matrice di raccordo con il piano dei conti patrimoniale.

Non sempre è stato possibile legare la componente finanziaria a quella economico patrimoniale in quanto l'imputazione finanziaria del capitolo di spesa al 5° ma anche al 4° livello non risultava conforme alla classificazione patrimoniale del bene su cui l'intervento veniva eseguito.

Dettaglio Variazioni Titolo II anno 2019

Descrizione	Importo
1_Mandati capitalizzati di competenza	€ 822.263,97
2_Mandati capitalizzati a residuo	€ 118.091,75
3_Mandati riguardanti beni mobili e beni immateriali	€ 183.110,95
4_Mandati non patrimonializzabili	€ 323,00
TOTALE Pagamenti Titolo II anno 2019 (1+2) - QUADRATURA	€ 1.123.789,67

Variazioni in meno da contabilità finanziaria

In questa colonna sono state registrate:

Euro 3.156,40 (di cui euro 2.934,00 fabbricati demaniali e euro 222,40 terreni agricoli) incasso titolo IV per la cessione di immobili alla società CAFC SpA (vedi atto di compravendita del 12/11/2019 8823/7225 repertorio 30246/21911 del 13/11/2019).

Variazioni in più da altra causa

In questa colonna sono state registrate:

Euro 2.934,00 plus valenza generatasi dalla cessione alla società CAFC SpA dell'immobile denominato "Impianto terminale fognatura" vedi variazione in meno da contabilità finanziaria;

Euro 185,03 plus valenza generatasi dalla cessione alla società CAFC SpA dell'area agricola di pertinenza dell'immobile denominato "Impianto terminale fognatura" vedi variazione in meno da contabilità finanziaria;

Euro 9.709.989,28 incrementi dovuti all'attività di ricognizione straordinaria nel corso dell'anno 2019, così suddivisi:

Euro 489.413,42 (terreni demaniali);
Euro 1.058.455,32 (fabbricati demaniali);
Euro 72.626,11 (terreni agricoli);
Euro 8.766,19 (terreni edificabili);
Euro 306.820,61 (altri terreni n.a.c.);
Euro 120.089,06 (fabbricati ad uso abitativo);
Euro 2.341.088,10 (fabbricati ad uso commerciale);
Euro 5.108.852,40 (fabbricati ad uso scolastico);
Euro 189.086,55 (fabbricati ospedalieri e altre strutture sanitarie);
Euro 11.619,09 (impianti sportivi);
Euro 3.172,00 (musei, teatri e biblioteche).

Variazioni in meno da altra causa

In questa colonna sono state registrate:

Euro 7.572.426,15 decrementi dovuti all'attività di ricognizione straordinaria avvenuta nel corso dell'anno 2019 così suddivisi:

Euro 1.730.256,45 (infrastrutture demaniali);
Euro 1.187.601,47 (altri beni demaniali);
Euro 4.654.568,23 (immobilizzazioni in corso ed acconti).

Variazioni in meno ammortamenti

In questa colonna sono stati calcolati gli ammortamenti dei cespiti applicando le nuove aliquote previste dal punto 4.18 dell'allegato 4/3 al D.lgs 118/2011. A partire dal valore di costo in archivio è stata ricalcolata la nuova quota per l'anno 2019 e detratta dal valore residuo al 31.12.2018.

Note conclusive

L'aggiornamento del patrimonio permanente dell'ente (Immobilizzazioni immateriali e materiali) è stato eseguito capitalizzando tutti i pagamenti eseguiti in conto competenze nell'esercizio 2019 delle spese in conto capitale (Titolo II) desunte dal mastro 2019.

La consistenza patrimoniale è stata inoltre rivista a seguito degli accertamenti di competenza a titolo IV di entrata cat. 01, per l'alienazione di cespiti patrimoniali, nonché con le rettifiche derivanti da riclassificazione cespiti, sopravvenienze attive e passive anche non riconducibili a movimenti finanziari ed ammortamenti. Si è infine provveduto ad eseguire tutte le opportune visure conservatorie e catastali per aggiornare il patrimonio anche a seguito di movimentazioni non rilevabili dai documenti contabili quali convenzioni, cessioni gratuite, variazioni catastali, permuta etc..

PROSPETTO DATI INCIDENTI SUL CONTO ECONOMICO

Quota Ammortamento	€ 1.016.603,24
--------------------	-----------------------

SUDDIVISIONE IMPORTI AL 31.12.2019

BENI DEMANIALI	€. 9.974.313,87
1. <i>TERRENI</i>	€. 489.413,85
2. <i>FABBRICATI</i>	€. 1.149.814,13
3. <i>INFRASTRUTTURE</i>	€. 8.325.813,82
4. <i>ALTRI BENI DEMANIALI</i>	€. 9.272,07
TERRENI INDISPONIBILI	€. 3.521.648,01
TERRENI DISPONIBILI	€. 637.332,73
FABBRICATI INDISPONIBILI	€. 15.394.495,65
FABBRICATI DISPONIBILI	€. 2.801.063,26

Rimanendo a disposizione per qualsiasi tipo di chiarimento, cogliamo l'occasione per porgere i nostri più cordiali saluti.

PROGEL SRL

Fabio Cervi