



Città di Molfetta
CITTA' METROPOLITANA DI BARI
Settore Patrimonio

Ricognizione Straordinaria
del patrimonio immobiliare
del Comune di Molfetta
al 31.12.2019

RELAZIONE

INTRODUZIONE

Allo scopo di adeguare le scritture patrimoniali dell'Ente, ed in particolare quelle relative al patrimonio immobiliare, con l'avvio della contabilità economico-patrimoniale così come disposto dai D.Lgs. n. 118/2011 e n. 126/2014, con determinazioni dirigenziali del Settore Patrimonio n. 1183 del 07.10.2019 e n. 222 del 17.03.2020 si è proceduto con l'ausilio di una ditta esterna, alla mappatura e valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente al 31.12.2018 ed al successivo aggiornamento dei dati al 31.12.2019.

Si è provveduto così ad adempiere alla precisa esigenza di adeguamento delle voci inventariali come attività propedeutica ai fini della rispondenza ai principi applicati alla contabilità economico-patrimoniale di cui all'allegato 1 e n. 4/3 al decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, e successive modificazioni.

In particolare, le operazioni richieste dal già citato D.Lgs. 118/2011, connesse alla tenuta dell'inventario, consistono essenzialmente in:

- Aggiornamento dell'inventario ai nuovi principi della contabilità economico-patrimoniale, mediante riclassificazione delle voci dell'inventario e delle immobilizzazioni immateriali e materiali dello stato patrimoniale secondo la codifica del piano dei conti integrato, analisi delle spese incrementative dei cespiti sulla base degli acquisti e delle manutenzioni straordinarie effettuate applicando i criteri di valutazione dell'allegato 4/3 al D.lgs. 118/11, scorporo delle aree di sedime dai fabbricati, applicazione delle nuove percentuali di ammortamento;
- Rivalutazione o svalutazione dei beni iscritti in inventario secondo i criteri dell'allegato 4/3, di cui al punto precedente, tra cui la rivalutazione dei beni eventualmente iscritti al valore del residuo debito del mutuo contratto per la loro realizzazione;
- Revisione straordinaria dell'inventario, sia per quanto attiene ai cespiti esistenti che alle immobilizzazioni in corso d'opera, attraverso la rilevazione dei beni, la raccolta di documentazione contabile ed extracontabile, la consultazione degli archivi catastali;
- Rilevazione di eventuali insussistenze relative alle immobilizzazioni in corso d'opera, per effetto di valori a suo tempo non correttamente attribuiti ai cespiti ultimati.

In data 30.01.2020 la ditta incaricata ha trasmesso la "Relazione tecnica progetto Mappatura del patrimonio immobiliare" (ALLEGATO 1 alla presente relazione) con i relativi allegati, con cui si relazionava sul completamento delle operazioni di Revisione straordinaria del patrimonio immobiliare del Comune di Molfetta propedeutica all'avviamento del nuovo ordinamento contabile d.lgs 118/2011 e 126/2014 al 31.12.2018. L'attività di cui trattasi è stata resa possibile grazie ad un proficuo e complesso lavoro di reperimento dei dati da parte dell'Ufficio sia di natura contabile sia extracontabile, nonché di natura catastale. L'interazione tra uffici finanziari e settore tecnico hanno consentito una capillare ricognizione dei cespiti e delle opere e lavori ad essi imputati.

METODOLGIA SEGUITA

Rimandando per approfondimenti e dettagli alla citata Relazione -Allegato 1, si anticipa che la società ha proceduto ad una mappatura estesa tramite il portale SISTER volta all'individuazione sul sistema catastale di tutti i cespiti (terreni e fabbricati) attribuiti al Comune di Molfetta individuando 1758 fabbricati e 1341 terreni. Questi dati sono stati incrociati con le altre informazioni disponibili (inventario precedentemente in uso, comunicazione al MEF) e integrati attraverso un'analisi delle mappe catastali sovrapposte alla foto satellitare del territorio comunale e agli strumenti urbanistici, compiuta con software 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. Successivamente si è proceduto al confronto con le risultanze dell'Inventario in vigore nella contabilità patrimoniale dell'Ente.

La valutazione dei cespiti patrimoniali risultante dall'Inventario è stata confrontata con le valutazioni catastali.

Successivamente si è proceduto alla corretta valorizzazione dei cespiti e delle opere e in corso di realizzazione: 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.

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, 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 per ricostruire il corretto investimento di diverse opere.

Nella relazione si fa specifico riferimento alle metodologie utilizzate per ciascuna categoria di cespiti, in rispetto delle vigenti norme contabili, e considerando casistiche patrimoniali specifiche come il Centro storico, i comparti urbanistici di espansione, i terreni concessi in diritto di superficie in ambito PEEP e PIP, la rete di viabilità, la puntuale ricognizione delle risorse relative al "nuovo porto commerciale" e le immobilizzazioni in corso.

CONFRONTO FRA RISULTANZE DELLA REVISIONE STRAORDINARIA E VALORI CONTABILI AL 31.12.2018

Si riportano di seguito la tabella che appare a pag. 28 della citata Relazione ed i commenti principali.

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

"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."

In sostanza la valorizzazione dei cespiti patrimoniali rientranti fra le immobilizzazioni subisce, per effetto delle azioni sopra descritte, un incremento di 63,9mln passando da 107mln a 171mln; mentre la valorizzazione delle immobilizzazioni in corso subisce una riduzione di circa 131mln. Ciò è da considerare una valorizzazione più attendibile delle immobilizzazioni in corso perchè commisurata alla capillare valorizzazione delle spese già sostenute sulle sole immobilizzazioni che sono tutt'ora in corso di lavorazione mentre nella valorizzazione ante revisione straordinaria, sebbene si procedesse correttamente ad incrementare il valore delle immobilizzazioni in corso risultante dall'esercizio precedente con il valore dei mandati relativi alle spese del Tit. Il non direttamente imputabili ai cespiti collaudati e consegnati nell'esercizio (opere finite), era il valore originario a cui detti valori si sommano a non poter essere definito in maniera puntuale senza, appunto, una ricognizione straordinaria.

Dal lato del passivo, e ciò non emerge direttamente dalla Relazione presentata da Kibernetes ma solo dai relativi allegati contabili, si registra un'altra importante differenza alla voce Contributi agli investimenti, corrispondenti cioè alle somme percepite a fondo perduto nel corso degli anni dal Comune di Molfetta e versate da altri Enti (Stato, Regione, Comunità europea, ecc.) per la costruzione di opere pubbliche e che vanno correttamente registrate fra le fonti di finanziamento del patrimonio e quindi nel passivo patrimoniale. Anche questa voce, riscontrava una costruzione originaria non puntualmente riscontrabile. Negli ultimi anni si è proceduto ad aggiornare tale valore sulla base delle risultanze finanziarie di ciascun esercizio ma, si ripete, il valore originario richiedeva una ricostruzione straordinaria per una sua corretta rideterminazione.

In virtù di ciò, si è proceduto a ricostruire anche tale valore individuando il valore corretto dei Contributi agli investimenti in euro 66.771.726,17 per il 2018 a fronte di un valore contabile ante revisione di euro 193.736.294,80 con una differenza di euro 126.964.568,63.

In buona sostanza, volendo guardare solo agli effetti numerici delle variazioni economico patrimoniali intervenute, la riduzione delle passività è di circa 127mln mentre le diminuzioni di attività è di circa 67mln.

Questi dati sono desumibili con maggior dettaglio dai documenti forniti da Kibernetes Stato Patrimoniale Attivo 2018 (ALLEGATO 2), Stato patrimoniale Passivo 2018 (ALLEGATO 3) e Ammortamenti Attivi 2018 (ALLEGATO 4) che possono essere agevolmente confrontati con lo Stato Patrimoniale 2018 approvato dal Comune di Molfetta. Fanno parte della documentazione di corredo anche la Stampa dei conti patrimoniali di dettaglio (ALLEGATO 5) e la Stampa dell'Inventario a norma di legge (ALLEGATO 6)

AGGIORNAMENTO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE AL 31.12.2019

In data 20.04.2020 Kibernetes ha prodotto la "Relazione servizio di aggiornamento inventario beni immobili del Comune di Molfetta al 31/12/2019" (ALLEGATO 7) con cui si è proceduto all'aggiornamento della banca dati del patrimonio del comune di Molfetta, in coerenza con quanto disposto dal nuovo ordinamento contabile – D.Lgs 118/2011 e 126/2014.

L'attività in oggetto si è basata sui dati finanziari ed extra-finanziari forniti dall'Ente, analizzati e valutati ai fini patrimoniali.

Per quanto riguarda l'aggiornamento dei valori patrimoniali dei cespiti si è provveduto all'analisi delle spese registrate al Titolo II e all'assegnazione degli impegni di spesa 2019 (considerando anche quelli mantenuti a residuo) a ciascuna scheda inventariale, così come previsto dalle norme in materia di armonizzazione contabile e nel caso specifico in riferimento alla "competenza finanziaria potenziata".

La stessa operazione è stata compiuta per ciò che riguarda le fonti di finanziamento e quindi gli ammortamenti attivi (Contributi agli investimenti) riferiti a ciascun'opera o cespite. In tal caso sono stati valutati gli accertamenti al titolo IV incrociati con il "prospetto delle spese in conto capitale 2019" fornito dal servizio finanziario dell'Ente, in modo da dare evidenza delle fonti (contributi o OO.UU.) che hanno dato copertura agli interventi e opere patrimoniali.

Oltre alla componente derivante dalla procedura finanziaria, sono state valutate anche le situazioni “extra-finanziarie” che vanno comunque a influire sulla consistenza finale del patrimonio.

A corredo della relazione, sono state fornite le schede Stato Patrimoniale Attivo 2019 (ALLEGATO 8) per la valorizzazione delle immobilizzazioni rivalutata delle variazioni intervenute nel corso del 2019, Stato Patrimoniale Passivo 2019 (ALLEGATO 9), la stampa Ammortamenti attivi 2019 pari ai contributi agli investimenti (ALLEGATO 10), il Registro degli scarichi patrimoniali (ALLEGATO 11), i Conti patrimoniali 2019 (ALLEGATO 12) e l'inventario di legge 2019 relativo alle immobilizzazioni (ALLEGATO 13) ed infine i fogli excel relativi al calcolo degli ammortamenti rispettivamente per le immobilizzazioni immateriali (ALLEGATO 14) e materiali (ALLEGATO 15).

CONCLUSIONI

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, viste le risultanze contabili e le conclusioni cui si è giunti con il servizio di ricognizione straordinaria immobiliare del Patrimonio comunale, vista la metodologia adottata dalla ditta affidataria e viste le stampe di supporto fornite, si conferma quale necessità del Comune aggiornare il suo inventario patrimoniale con i valori determinati con la suddetta procedura confacenti alla rappresentazione veritiera e corretta del patrimonio dell'Ente al 31.12.2019. Detto lavoro costituisce una imprescindibile base di partenza (una sorta di anno zero) su cui proseguire l'aggiornamento ordinario e costante dei valori in contabilità economico-patrimoniale.

Si allegano i provvedimenti citati.

Data 30.04.2020

Il Dirigente
Mauro De Gennaro

I collaboratori

Patrizia Camporeale (Serv. Patrimonio)

Pasquale de Tullio (serv.Patrimonio)

Gianluca de Bari (Serv. Partecip.- Economato)

Mario Morea (Sett. Patrimonio – Piano OO.PP.)