

Relazione Inventario beni
mobili ed Immobili comune di
San Prisco (CE)
(Rev. 2015)



Premessa

La sistematica rilevazione delle caratteristiche e della consistenza delle diverse componenti patrimoniali, costituisce la modalità tecnico-organizzativa con cui l'Ente locale assolve a due esigenze fondamentali della sua gestione patrimoniale che concernono:

- le finalità conservative e di controllo che richiedono una esplicita attribuzione delle responsabilità in merito alla conservazione dei beni nelle migliori condizioni fisico-tecniche;
- le finalità di attribuzione di un corretto valore alle diverse componenti patrimoniali al fine di garantire un'adeguata valutazione della consistenza.

Tale sistematica rilevazione delle caratteristiche e della consistenza delle componenti patrimoniali, viene tecnicamente e operativamente effettuata mediante il continuo e tempestivo aggiornamento degli inventari, la cui regolare e razionale tenuta, in questa veste, non è da considerare un formale adempimento di legge, ma una fondamentale esigenza amministrativa e gestionale dell'Ente sancita non solo da norme giuridiche che dall'Unità d'Italia ne sanciscono l'inderogabilità, bensì anche da sempre più pressanti esigenze di efficace ed efficiente gestione dell'Ente.

Gli inventari vengono richiamati nel testo delle norme soltanto per prevedere l'adempimento del loro aggiornamento e completamento. È stato possibile verificare, commentando le norme, che gli inventari, dopo la compilazione iniziale, dovevano essere tenuti costantemente aggiornati e dovevano essere rivisti periodicamente, sia per finalità di verifica e controllo dei beni, sia per l'adeguamento dei rispettivi valori.

Il comma 7 dell'art. 230 del TUEL (Testo Unico Enti Locali) va perciò interpretato nel senso che gli inventari, una volta impiantati o completati o ricostruiti ex novo, devono essere tenuti in ordine con la registrazione continua delle nuove immissioni e con la cancellazione delle dismissioni, salvo

l'aggiornamento annuale dei valori dei beni con la tecnica dell'ammortamento, necessaria per poter procedere alla esatta compilazione del conto economico e del conto del patrimonio.

In questo modo gli inventari, costituiscono la base informatica sulla quale determinare il valore dei beni che periodicamente (ogni anno) vengono aggiornati per determinare il valore da iscrivere nel conto del patrimonio al fine di procedere alla rappresentazione al termine dell'esercizio, della consistenza globale del patrimonio.

Resta di conseguenza in vigore, nonostante il silenzio del legislatore, la logica insita nel sistema di contabilità secondo cui, mentre gli inventari si aggiornano quotidianamente con le modifiche delle informazioni relative ai beni, il conto del patrimonio fotografa la consistenza globale dello stesso, espressa dai valori aggiornati al termine dell'esercizio.

Caratteristiche della modulistica per la tenuta degli inventari

La modulistica per la tenuta degli inventari prevista ai sensi della circolare n. 15200/2 del 20 luglio 1904 prevede l'articolazione particolarmente rigorosa che comprende una differenziata modulistica per ciascuna componente patrimoniale oggetto di inventariazione oltre ad uno schema di sintesi per la rappresentazione delle variazioni intervenute nella complessiva consistenza del patrimonio dell'ente.

Tale modulistica comprende, per quel che riguarda l'inventario:

- Modello A – Beni immobili di uso pubblico per natura
- Modello B – Beni immobili di uso pubblico per destinazione
- Modello C – Beni immobili patrimoniali disponibili
- Modello E – Beni mobili patrimoniali

Classificazione dei beni immobili

I beni immobili patrimoniali, vengono suddivisi nelle seguenti categorie:

- a) beni immobili demaniali;
- b) beni immobili patrimoniali indisponibili;
- c) beni immobili patrimoniali disponibili.

Beni immobili demaniali: questa categoria comprende quei beni destinati all'immediata soddisfazione dei bisogni pubblici, sia che la destinazione esclusiva al soddisfacimento degli interessi pubblici derivi dalla caratteristica naturale del bene, sia che una specifica disposizione di legge o un atto pubblico amministrativo abbia sottoposto il bene al regime del demanio. Esempio: strade, piazze, edifici monumentali, chiese, giardini pubblici, acquedotti, fognature, cimiteri, etc.

Beni immobili del patrimonio indisponibile: questa categoria comprende quei beni che acquistano questa natura per effetto di una precisa destinazione finalizzata all'espletamento di pubbliche esigenze. Il vincolo di destinazione è la prima e in un certo senso la fondamentale condizione giuridica cui sono soggetti tali beni. In funzione della loro destinazione gli stessi, infatti, non possono essere distratti dall'uso per il servizio pubblico cui sono destinati e, comunque, non possono formare oggetto di rapporti tali da mettere in discussione la stessa destinazione.

Esempio: edifici sedi di uffici, edifici o terreni destinati a pubblici esercizi, teatri, etc ;

Beni immobili del patrimonio disponibile: ne fanno parte tutti i beni immobili che non rientrano in nessuna delle categorie esplicitamente individuate dal codice civile. Si tratta di beni che si caratterizzano per l'assenza di una diretta destinazione all'erogazione di pubblici servizi. Per essi non esistono particolari vincoli di natura qualitativa o quantitativa alla determinazione delle caratteristiche e della consistenza del patrimonio dell'Ente.

Assumono il rango di beni disponibili, i beni che sono oggetto di sdemanializzazione o della cessazione del regime di demanialità, oppure per sopravvenuta non attitudine dei beni indisponibili all'espletamento delle funzioni di pubblica natura cui sono stati attribuiti. Esempi: fondi rustici, fabbricati, terreni ed ogni altro bene non, o non ancora, destinato all'uso pubblico né al pubblico servizio.

Immobilizzazioni Immateriali

Sono caratterizzate dalla mancanza di tangibilità, per questo vengono definite immateriali. Sono costituite da costi che non esauriscono la loro utilità in un solo periodo, ma manifestano benefici economici lungo un arco temporale di più esercizi.

Nella più ampia accezione, nelle immobilizzazioni immateriali rientrano anche alcune tipologie di costi che, pur non essendo collegati all'acquisizione o produzione interna di un bene o un diritto, non esauriscono la propria utilità nell'esercizio in cui sono sostenuti. Nella prassi contabile tale tipologia di costi è stata spesso definita con la dizione "oneri (costi) pluriennali".

Conseguentemente le immobilizzazioni immateriali comprendono:

- i costi pluriennali che non si concretizzano nell'acquisizione o produzione interna di beni o diritti (costi di impianto e di ampliamento, costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità, etc.);
- l'avviamento;
- i beni immateriali (diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, concessioni, licenze, nonché i diritti simili);
- i costi interni ed esterni sostenuti per beni immateriali in corso di produzione o di acquisto, compresi i relativi acconti;
- spese per programmi, piani, P.R.G, etc.

Ammortamento

Il valore delle immobilizzazioni deve essere rettificato dagli ammortamenti.

L'ammortamento costituisce un processo di ripartizione del costo delle immobilizzazioni immateriali in funzione del periodo in cui l'impresa o l'Ente ne trae beneficio, e solo in conseguenza di ciò, esso contribuisce - in un sistema contabile basato sul costo - alla valutazione delle immobilizzazioni.

Percentuali ammortamento

✓ Imm. immateriali	20%
✓ Beni immobili	3%
✓ Beni demaniali	2%
✓ Macchinari/attrezzature	15%
✓ Sistemi informatici	20%
✓ Automezzi	20%
✓ Altri beni mobili	20%

Ammortamenti per categoria ultimo anno (2015)

✓ immobilizzazioni immateriali	€ 43.838,08
✓ Beni demaniali	€ 262.722,84
✓ Fabbricati indisponibili	€ 422.228,68
✓ Fabbricati disponibili	€ 3.398,73
✓ Macchinari attrezzature	€ 1.191,66
✓ Sistemi informatici	€ 2.801,87
✓ Automezzi	€ 0,00
✓ Mobili e macchine d'ufficio	€ 2.746,77
✓ Universalità dei beni	€ 444,60
✓ Universalità beni indisp.	€ 0,00

Il Servizio

Il servizio svolto da MYO s.r.l. riguarda l'aggiornamento dell'inventario dei beni mobili ed immobili del comune di San Prisco (CE) dal 2011 al 2015. Come base di partenza dei dati è stato utilizzato il vecchio inventario del comune aggiornato al 2010.

MYO s.r.l. ha provveduto ad importare tutti i dati presenti dal precedente inventario al proprio software gestionale, quindi sono state caricate tutte le variazioni intervenute dal 2011 al 2015, calcolati gli ammortamenti per ogni singolo anno e prodotto il conto del patrimonio aggiornato al 31/12/2015.

Per lo svolgimento del servizio, ai fini della ricerca delle informazioni, i collaboratori MYO s.r.l. si sono avvalsi della collaborazione dei vari uffici comunali.

Inventario dei beni mobili

Utilizzando la documentazione fornita dall'Ente (determine, fatture di acquisto ed elenco beni dismessi) si è proceduto ad effettuare l'inserimento dei nuovi acquisti effettuati negli ultimi anni.

Inoltre sono stati calcolati gli ammortamenti di ogni categoria dal 2011 al 2015.

Nel precedente inventario le categorie dei beni mobili erano accorpate sotto un'unica voce (beni mobili), nell'effettuare l'aggiornamento abbiamo ritenuto giusto dividere gli importi in base alle categorie come per legge.

- Macchinari attrezzature ed impianti
- Attrezzature e sistemi informatici
- Automezzi e motomezzi
- Mobili e macchine d'ufficio
- Universalità dei beni (disp.)
- Universalità dei beni (indisp.)

Nella tabella che segue, vengono riportati i valori dei beni mobili suddivisi per categoria, aggiornati al 31.12.2015.

Di seguito i dettagli:

Beni mobili al 31/12/2015

	2015
Macchinari attrezzature ed impianti	€ 5.298,54
Attrezzature e sistemi informatici	€ 4.277,27
Automezzi e motomezzi	€ 0,00
Mobili e macchine d'ufficio	€ 4.855,41
Universalità dei beni (disp.)	€ 997,88
Universalità dei beni (indisp.)	€ 0,00

n.b. il valore 2015 è al netto degli ammortamenti + le variazioni;

Dettaglio nuovi inserimenti dal 2011 al 2015

- Macchinari attrezzature ed impianti € 6.490,20
- Attrezzature e sistemi informatici € 6.079,14
- Automezzi e motomezzi € 0,00
- Mobili e macchine d'ufficio € 7.602,18
- Universalità dei beni (disp.) € 1.442,48
- Universalità dei beni (indisp.) € 0,00

n.b. Il valore dei nuovi inserimenti è il valore lordo;

Inventario dei beni immobili

Utilizzando la documentazione fornita dall'Ente (atti di alienazioni o acquisto di immobili, determine relative agli interventi di manutenzione straordinaria effettuati sugli immobili e sui beni demaniali, stati di avanzamento lavori per immobilizzazioni in corso) si è proceduto ad effettuare l'aggiornamento dei dati contabili e tecnici del patrimonio immobiliare. Inoltre sono state caricate le opere che nell'anno risultano in corso di costruzione.

Per quanto riguarda i beni ricadenti nella categoria "fabbricati" si è riscontrato che sono state rideterminate molte rendite catastali. Per tanto nel corso dell'aggiornamento tali rendite sono state applicate ai relativi beni.

Estremi catastali delle rendite rideterminate

- Foglio 7 part.IIa 5049 scuola media
rendita **2010** 12.630,4 rendita **2015** 13.030,72;
- Foglio 06 part.IIa 5139 Campo sportivo
rendita **2010** 18.767,5 rendita **2015** 20.542,00;
- Foglio 6 part.IIa 5840 Campo sportivo via Nenni
rendita **2010** 890,00 rendita **2015** 1.850,00;
- Foglio 8 part.IIa 5397 sub 7 Casa Comunale
rendita **2010** 6.343,12 rendita **2015** 6.695,92;
- Foglio 8 part.IIa 5164 Scuola elementare
rendita **2010** 9.477,86 rendita **2015** 10.836,76;

Inoltre abbiamo riscontrato che sono stati accatastati dei beni che risultavano inseriti in inventario ma non erano censiti al catasto.

Nuovi accatastamenti

- Teatro foglio 6 particella 5139 sub 3
- Circolo pensionati foglio 6 particella 5139 sub 2
- Palestra foglio 6 particella sub 5
- Mercato foglio 6 particella sub 6

In fine è stato inserito in inventario un locale commerciale riportato al N.C.E.U. come segue:

Nuovo inserimento

- foglio 6 particella 5834 categoria C1 mq 18, rendita 405,32

Immobilizzazioni in corso

Inoltre, l'analisi effettuata ha evidenziato che al 31.12.2015 risultano come immobilizzazioni in corso (lavori non ancora completati).

- Lavori di miglioramento rete fognaria di via Gianfrotta
- Lavori di messa in sicurezza edificio scuola media

Totale lavori in corso di ultimazione € 633.778,77

Dopo tali operazioni si è provveduto ad applicare le variazioni intervenute sul patrimonio immobiliare, inserendo tutte le manutenzioni straordinarie dal 01/01/2011 al 31/12/2015. Tali variazioni sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dell'Amministrazione (stampe del titolo II, determine ecc.).

Inoltre sono stati ricalcolati gli ammortamenti di tutti i beni presenti in inventario compresi gli interventi di manutenzione straordinaria dal 01/01/2011 al 31/12/2015.

Tutte queste operazioni hanno determinato i nuovi valori del conto del patrimonio attivo.

Importi finali dopo variazioni per categoria

Categoria	2015
Imm. immateriali	101.141,66
Beni demaniali	11.910.638,85
Terreni disponibili	411.889,16
Terreni indisponibili	0,00
Fabbricati indisponibili	6.843.491,51
Fabbricati disponibili	57.845,45
Immobilizzazioni in corso	633.778,77

***n.b.** il valore 2015 è al netto degli ammortamenti + le variazioni*

Dettaglio interventi/variazioni dal 2011/2015

- Fabbricati indisponibili € 526.265,91
- Fabbricati disponibili € 17.900,94
- Terreni disponibili € 0,00
- Beni demaniali (strade, piazze, impianti) € 970.777,47
- Immobilizzazioni in corso € 127.200,66

***n.b.** Importi lordi*

Conto del Patrimonio al 31/12/2015

Descrizione	Importo
Immobilizzazioni immateriali	€ 101.141,66
Beni demaniali	€ 11.910.638,85
Terreni disponibili	€ 411.889,16
Terreni indisponibili	€ 0,00
Fabbricati indisponibili	€ 6.843.491,51
Fabbricati disponibili	€ 57.845,45
Macchinari attrezz. Impianti	€ 5.298,54
Attrezz. E sistemi informatici	€ 4.277,27
Automezzi e motomezzi	€ 0,00
Mobili e macchine d'ufficio	€ 4.855,41
Universalità dei beni	€ 997,88
Universalità dei beni disp.	€ 0,00
Immobilizzazioni in corso	€ 633.778,77
	Tot. 19.974.214,50

Torriana 12/04/2016

MYO s.r.l.