Comune di Massalengo

Relazione di valutazione beni immobili

VALUTAZIONE DEI BENI PATRIMONIALI

La valutazione è il processo mediante il quale si perviene alla determinazione del valore attribuibile ad un bene, standardizzando e omogeneizzando elementi altrimenti incomparabili fra di loro. La valorizzazione costituisce una delle fasi più delicate dell'intero processo di inventariazione, poiché dalla somma dei valori si produce la consistenza del conto del patrimonio, e quindi solo una corretta attribuzione del valore inventariale ne garantisce la significatività.
Si compone di due fasi:

- la prima, utilizzata per la conoscenza del valore del patrimonio dell'Ente, attua una rilevazione dei valori monetari dei singoli elementi patrimoniali all'atto dell'acquisizione;

- la seconda, è la ripetizione periodica di questa azione al fine di mantenere un costante aggiornamento nel tempo degli stessi valori.

Le operazioni di valutazione risultano essere non semplici e soggette a criteri non sempre rigorosamente stabiliti. A questo proposito è utile richiamare l'articolo 2423 – bis del c.c. riguardante "Principi di redazione del bilancio" nel testo introdotto dall'articolo 3 del D. Lgs. 9 aprile 1991 n. 127 "attuazioni delle direttive n 78/600/CEE e n. 83/349/CEE in materia societaria, relativa ai conti annuali e consolidati, ai sensi dell'articolo 1, comma 1, della legge 26.3.1990, n. 69".

La norma prevede che si debbano applicare i seguenti principi:

- la valutazione delle voci deve essere fatta con prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività;
- i criteri di valutazione non possono essere modificati da un esercizio all'altro (per questo sono previste deroghe soli in casi eccezionali).

Le fonti normative e i documenti che disciplinano i criteri di valutazione dei beni e dei rapporti giuridici attivi e passivi di un Ente sono:

- l'articolo 230, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000;
- specifiche norme del Codice Civile;
- il Decreto Lgs. 118/2011.

I beni demaniali e del patrimonio, comprensivi delle relative manutenzioni straordinarie, alla luce di quanto previsto dall'art. 230 del D. Lgs. 267/2000, sono soggetti al criterio di valutazione secondo le modalità previste dal principio applicato della contabilità economico-patrimoniale di cui all'allegato n. 4/3 del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, e successive modificazioni.

I prospetti riguardanti l'inventario e lo stato patrimoniale al 1° gennaio dell'esercizio di avvio della nuova contabilità, riclassificati e rivalutati, nel rispetto dei principi di cui all'Allegato 4/3 al D. Lgs. n. 118, con l'indicazione delle differenze di rivalutazione, sono oggetto di approvazione del consiglio in sede di approvazione del rendiconto dell'esercizio di avvio della contabilità economico patrimoniale, unitariamente ad un prospetto che evidenzia il raccordo tra la vecchia e la nuova classificazione. Considerato che si ridetermina il patrimonio netto dell'ente, si ritiene opportuna l'approvazione da parte del consiglio.
All'avvio della contabilità economico patrimoniale armonizzata, le prime scritture sono quelle di apertura dei conti riclassificati secondo la nuova articolazione dello stato patrimoniale, con gli importi indicati nello stato patrimoniale di chiusura del precedente esercizio.

Nel caso specifico, non è stato possibile applicare questa fase in quanto il Comune non aveva disponibile un precedente inventario. A tal proposito è stato effettuata al 01/01/2017 una ricognizione Straordinaria dell'Inventario, partendo da un precedente inventario, identificando i singoli cespiti con relativo valore e codificando ogni bene in base al Piano dei Conti Patrimoniale.
Tali valori sono stati poi aggiornati con gli interventi di manutenzione e di migliorie sugli immobili stessi effettuati dall'Ente nel 2017 e opportunatamente ammortizzati.

Si raccomanda di procedere all'esatta rappresentazione del patrimonio mediante una corretta iscrizione catastale di tutti i beni immobili attribuendone le giuste categorie e classi anche in funzione dell'uso cui sono destinati.

Sono riportati di seguito le schede di valutazione di dettaglio dei singoli beni o di quelli di maggior interesse:

- ***Beni Immobili Demaniali***
- ***Beni Immobili non Demaniali***

Sono di seguito allegate le schede di valutazione relative a:

RETE STRADALE
RETE FOGNARIA
RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
CASA DELL'ACQUA
ALLOGGIO 2 VIA G. DI VITTORIO 1
MAGAZZINO COMUNALE
ALLOGGIO 3 PIAZZA DELLA VOTTORIA
UFFIVIO PUBB. VIA MONTE GRAPPA
SCUOLA ELEMENTARE
POLIAMBULATORIO
PALESTRA
AREA MERCATALE
ALLOGGIO 4 PIAZZA DELLA VITTORIA 8
CENTRO DIURNO PER ANZIANI
ALLOGGIO 1 VIA G. DI VITTORIO 1
RETE IDRICA
CIMITERO
SCUOLA MATERNA
ALLOGGIO 6 VIA MONTE GRAPPA 5
LOCALE DI DEPOSITO
ALLOGGIO 5 VIA MONTE GRAPPA 3
AMBULATORIO
UFF. PUBBLICO
BOX
ALLOGGIO 7 PIAZZA DELLA VITTORIA 2
UFFICIO-STUDIO PRIVATO
OPIFICIO
RETE VIDEOSORVEGLIANZA
MUNICIPIO