



Advisor della P.A.  
*Supporto innovativo multidisciplinare*

## **RELAZIONE CONCLUSIVA**

**RICOGNIZIONE STRAORDINARIA DEL PATRIMONIO**

**COMUNE DI BORGIO TICINO**

Via Circonvallazione, 37  
28040 Borgio Ticino (NO)

**Trasmissione a mezzo mail:** [sabina.gnemmi@comuneborgoticino.it](mailto:sabina.gnemmi@comuneborgoticino.it)

*Alla c.a. del Responsabile del Servizio  
Finanziario - Sabina Gnemmi*

REV\_01  
30/06/2021  
BC

## SOMMARIO

PREMESSA .....	2
PRESTAZIONE PER L'ESPLETAMENTO DELL'INCARICO .....	3
PARTE PRIMA: REVISIONE STRAORDINARIA DEGLI IMMOBILI .....	3
RIFERIMENTI NORMATIVI .....	4
METODOLOGIA DELLE ATTIVITÀ DI REVISIONE STRAORDINARIA.....	4
RICLASSIFICAZIONE E RICOGNIZIONE .....	5
CALCOLO DEL VALORE RESIDUO .....	5
IL PATRIMONIO COMUNALE .....	7
BENI MOBILI .....	7
BENI IMMOBILI.....	7
PARTE SECONDA: FUNZIONALIZZAZIONE E VALORIZZAZIONE DEI BENI .....	8
CENSIMENTO .....	9
OPERE E IMPIANTI A RETE.....	11
CENSIMENTO .....	11
SOCIETÀ PARTECIPATE .....	11
METODOLOGIA E APPROCCIO PROGETTUALE .....	13
FUNZIONALIZZAZIONE E VALORIZZAZIONE .....	14
CONCLUSIONI.....	16

## PREMESSA

Dal 1985 **STUDIO CAVAGGIONI** si confronta con il mondo della Pubblica Amministrazione.

L'attività è volta a fornire il corretto **supporto nella pianificazione e organizzazione di ogni processo**, orientando le scelte strategiche mediante un approfondito percorso di conoscenza degli aspetti tecnici, economici, finanziari e giuridico-amministrativi di ogni settore analizzato. Studio Cavaggioni mette a disposizione delle Amministrazioni la propria esperienza pregressa, derivante da una leadership di mercato consolidata sul territorio nazionale.

Un'attenta e puntuale ricognizione dei beni di proprietà permette all'Ente di sviluppare un progetto strategico di medio e lungo termine per una efficace valorizzazione del patrimonio nel suo insieme. Nell'ambito di questa attività infatti Studio Cavaggioni intende rappresentare un supporto non solo tecnico-giuridico ma anche creativo. La visione del QUADRO GENERALE DEL PARTIMONIO consente di valutare, con un APPROCCIO OLISTICO, lo «stato di salute globale» e di orientare conseguentemente le eventuali azioni correttive da intraprendere, affinché le stesse siano attuate in sinergia evitando conflitti e sovrapposizioni, e, supporta la progettazione dello sviluppo futuro del territorio, in una logica di visione d'insieme dell'intera comunità interessata.

Le modifiche al sistema contabile apportate dal D.lgs. 118 del 2011 hanno sostanzialmente rivoluzionato la contabilità degli enti affiancando il sistema economico patrimoniale alla consolidata contabilità finanziaria, obbligando l'ente a individuare e valorizzare il proprio patrimonio al fine di una migliore gestione.

## PRESTAZIONE PER L'ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Nei successivi paragrafi verranno esposte le attività necessarie per il Comune, precisandone i termini contrattuali; si precisa che le prestazioni eseguite sono state svolte in conformità alla normativa vigente.

Le modifiche al sistema contabile apportate dal D.lgs. 118/2011 hanno sostanzialmente rivoluzionato la contabilità degli enti affiancando il sistema economico patrimoniale alla consolidata contabilità finanziaria, obbligando l'Ente a individuare e valorizzare il proprio patrimonio al fine di una migliore gestione.

In esecuzione all'incarico - affidato alla scrivente Società con determinazione n. 180 del 07/08/2019 - è stata predisposta la presente RELAZIONE CONCLUSIVA, suddivisa in due parti funzionali:

- la **prima parte** dedicata all'incarico di REVISIONE STRAORDINARIA DELL'INVENTARIO DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI, ADEGUAMENTO AI PRINCIPI DELLA CONTABILITÀ ARMONIZZATA, così come definito nell'oggetto dell'incarico assegnato e illustrante le attività svolte;
- la **seconda parte** che, utilizzando le informazioni raccolte nel corso dell'attività di ricognizione necessaria per sviluppare la revisione straordinaria dell'inventario, è orientata a fornire uno STRUMENTO DI FUNZIONALIZZAZIONE E VALORIZZAZIONE DEI BENI, utile a definire strategie di sviluppo territoriale nell'ambito, per esempio, di eventuali interventi di rigenerazione urbana, riqualificazione di impianti e immobili, efficientamento di servizi, ecc.

## PARTE PRIMA: REVISIONE STRAORDINARIA DEGLI IMMOBILI

L'attività svolta consisteva nella ricognizione straordinaria del patrimonio pubblico dell'Ente.

Scopo di questa complessa attività è quello di trasformare gli edifici da voci di costo a centri potenzialmente redditizi.

In tale ottica, procedere con una ricognizione del patrimonio ha diversi vantaggi

- **permettere all'Ente di sviluppare un progetto strategico di medio e lungo termine** per una efficace valorizzazione del patrimonio nel suo insieme;
- **avere una visione del quadro generale patrimoniale** che aiuti nella valutazione, con un approccio olistico, dello "stato di salute globale";
- **orientare in modo adeguato alla situazione specifica le varie azioni correttive da intraprendere**, affinché siano attuate in sinergia, evitando conflitti e sovrapposizioni.

## RIFERIMENTI NORMATIVI

La riclassificazione dei dati inventariali è la prima procedura da mettere in atto ai fini dell'avvio della contabilità economico patrimoniale ai sensi dell'art. 232 del T.U.E.L. (D.lgs. 267/2000).

*Art. 232. Contabilità economico-patrimoniale - DECRETO LEGISLATIVO 18 agosto 2000, n. 26 "TESTO UNICO DELLE LEGGI SULL'ORDINAMENTO DEGLI ENTI LOCALI, a norma dell'articolo 31 della legge 3 agosto 1999, n. 265"*

*1. Gli enti locali garantiscono la rilevazione dei fatti gestionali sotto il profilo economico-patrimoniale nel rispetto del principio contabile generale n. 17 della competenza economica e dei principi applicati della contabilità economico-patrimoniale di cui agli allegati n. 1 e n. 4/3 del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, e successive modificazioni.*

Pertanto, per la redazione del presente documento, il riferimento normativo ed operativo assunto è il D.lgs. 23 giugno 2011, n. 118 "Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42".

## METODOLOGIA DELLE ATTIVITÀ DI REVISIONE STRAORDINARIA

Attraverso la riclassificazione del patrimonio comunale si identificano le seguenti categorie:

- **BENI MOBILI**
- **BENI IMMOBILI**
- **OPERE E IMPIANTI A RETE**
- **SOCIETÀ PARTECIPATE**

Per ciascuna delle categorie sopra evidenziate, sono state effettuate le attività secondo l'offerta prestazionale presentata all'Amministrazione.

La revisione è stata condotta tramite:

- **ricognizione documentale, relativamente ai BENI MOBILI sulla base delle informazioni fornite dal Comune di Borgo Ticino;**
- **ricognizione fisica, relativamente ai BENI IMMOBILI, rispetto ai quali la necessità di rilevazione diretta, rappresenta un supporto necessario per svilupparne la conoscenza ai fini della valutazione di merito.**

## RICLASSIFICAZIONE E RICOGNIZIONE

Per la riclassificazione dello Stato Patrimoniale sono state utilizzate le codifiche previste dall'allegato 6 del citato Decreto Legislativo contenente il piano integrato dei conti; nello specifico ad ogni bene patrimoniale è stato assegnato il corrispondente codice al 5° livello.

Terminata questa prima fase di riclassificazione del patrimonio dell'Ente, si è proceduto ad una verifica puntuale dell'esistenza e della esatta collocazione dei beni all'interno degli immobili in uso al Comune con sopralluoghi avvenuti in loco presso ogni fabbricato.

## CALCOLO DEL VALORE RESIDUO

Si è proceduto successivamente ad assegnare ad ogni bene l'aliquota di ammortamento prevista dal D.lgs. 118/2011 ed è quindi stato calcolato il valore residuo alla data del 31/12/2019.

Con l'avvio della contabilità economico patrimoniale, sono utilizzate le seguenti aliquote previste dal p.to 4.18 dall'allegato 4/3 al D.lgs. 118/2011:

Tipologia beni	Coefficiente annuo
Mezzi di trasporto stradali leggeri	20%
Mezzi di trasporto stradali pesanti	10%
Automezzi ad uso specifico	10%
Mezzi di trasporto aerei	5%
Mezzi di trasporto marittimi	5%
Macchinari per ufficio	20%
Impianti e attrezzature	5%
Hardware	25%
Fabbricati civili ad uso abitativo commerciale istituzionale	2%
Equipaggiamento e vestiario	20%
Materiale bibliografico	5%
Mobili e arredi per ufficio	10%
Mobili e arredi per alloggi e pertinenze	10%

Mobili e arredi per locali ad uso specifico	10%
Strumenti musicali	20%
Opere dell'ingegno – Software prodotto	20%

I dati inventariali forniti sono stati rielaborati in documenti “aperti” in formato Excel e sono stati riclassificati secondo le codifiche previste dal D.lgs. 118/2011 estrapolando il prospetto di riclassificazione dello Stato Patrimoniale (S.P.) che mette a confronto gli importi di chiusura del conto del patrimonio dell’esercizio precedente - ovvero al 31/12/2018 - con gli importi ottenuti a seguito del processo di riclassificazione e rivalutazione al 31/12/2019.

Si è provveduto alla creazione e compilazione di tracciati utili per il caricamento massivo tramite il supporto informatico dell'assistenza ApKappa.

- Modello A (Immobili uso pubblico per natura - Sono registrati in questo modello: le strade, le piazze, gli edifici monumentali le chiese, le cappelle, i giardini pubblici, gli acquedotti, le fognature, le fontane, i laghi artificiali, i cimiteri, gli altri beni soggetti al regime del demanio e i diritti demaniali su beni altrui, ponti, parcheggi, illuminazione pubblica, etc.);
- Modello B (Immobili uso pubblico per destinazione - Sono registrati in questo modello: i beni mobili che fanno parte del patrimonio indisponibile, quali edificio municipale, sede di uffici comunali, edifici o terreni destinati a pubblici esercizi, teatri, scuole, palestre, discarica, caserme, uffici polizia locale, CEA, Bivacco, etc.);
- Modello D (Beni mobili uso pubblico - Sono registrati in questo modello: gli arredi, i mobili e le attrezzature per ufficio, gli strumenti di lavoro per officine, libri, strumenti di laboratorio, quadri, statue, automezzi, etc.);
- Stato Patrimoniale e Conto Economico aggiornato al 31.12.2019;
- Tabella riassuntiva con "Valore residuo al 31.12.2019";
- Documento di confronto con le risultanze dei valori contabili dell’Ente e i valori post-revisione.

L’elaborazione dei dati dell’inventario del patrimonio è stata riportata nello “Stato patrimoniale attivo – Conto del Patrimonio in ApKappa” al 31.12.2019 del Comune di Borgo Ticino.

## IL PATRIMONIO COMUNALE

All'interno del patrimonio comunale, vengono individuati i BENI MOBILI, BENI IMMOBILI, OPERE E IMPIANTI A RETE e SOCIETÀ PARTECIPATE.

Nei paragrafi che seguono vengono analizzate e rendicontate le attività svolte per ciascuna delle categorie.

### BENI MOBILI

Per quanto concerne i BENI MOBILI, sono state effettuate le attività di ricognizione fisica mediante sopralluoghi nei locali delle sedi di competenza dell'Amministrazione, provvedendo all'etichettatura.

### BENI IMMOBILI

I beni immobili censiti dal conto patrimoniale del comune risultano essere i seguenti:

	EDIFICIO	INDIRIZZO
1	PALAZZO MUNICIPALE (NUOVA SEDE)	Via Circonvallazione, 37
2	POLIZIA MUNICIPALE (EX UFFICI DEMOGRAFICI)	Via Sotto Borgo, snc
3	PARCO COMUNALE "PORTA MURATA"	Via Porta Murata, snc
4	SCUOLE ELEMENTARI "J. E R. Kennedy"	Via A. e L. Zanotti, 2 - Via Salvo d'Acquisto, 2
5	SCUOLA MATERNA "A. e L. Zanotti"	Via A. e L. Zanotti, 5 - Via San Giuseppe, snc
6	SCUOLE MEDIE	Via Gagnago, 2
7	BIBLIOTECA COMUNALE (EX PALAZZO MUNICIPALE)	Via Vittorio Emanuele II, 58
8	PALESTRA COMUNALE	Via Gagnago, snc
9	ASILO NIDO "GAMBARINI"	Via Leonardo Da Vinci, 25
10	PARCO COMUNALE "SALVO D'ACQUISTO"	Via Leonardo Da Vinci, 9
11	AREA RICREATIVA SPORTIVA (SUB 1)	Via Leonardo Da Vinci, snc
12	BAR (SUB 2)	Via Papa Giovanni XXIII, 1

13	ARENA - MAGAZZINI (SUB 3)	Via Leonardo Da Vinci, snc
14	MINI ALLOGGI E MENSA POLIFUNZIONALE	Via F. Brunelleschi, 6
15	CAMPO SPORTIVO COMUNALE "GIGI MERONI"	Via Stadio, snc
16	CIMITERO	Via Cimitero, 19
17	IMMOBILE IN VIA VALLE 34 - F.15 MAPP.34	Via Valle, 34
18	MENSA SCOLASTICA	Via Orgoglià, 27
19	CANILE SANITARIO E STRUTTURA RIFUGIO "Dog's Soul ASD"	Via Cheglio, 32
20	CAMPO DI CALCETTO CAMPAGNOLA	CAMPAGNOLA Via Principale, snc
21	AMBULATORIO CAMPAGNOLA	CAMPAGNOLA Via Principale, 15
22	CAMPO DI CALCETTO	Via Gagnago, snc
23	AMBULATORIO "VIA VALLE"	Via Valle, snc

## PARTE SECONDA: FUNZIONALIZZAZIONE E VALORIZZAZIONE DEI BENI

Il settore pubblico si sta evolvendo rapidamente, trasformando gli Enti Pubblici da ENTI GESTORI a ENTI REGOLATORI dei servizi pubblici locali.

Il mutamento della forma di gestione, da diretta a indiretta, genera numerose esigenze, da parte degli Enti stessi, che sono state raccolte da Studio Cavaggioni attraverso la creazione di una organizzazione interdisciplinare di professionisti in grado di rispondere alle nuove richieste con consulenza, assistenza e gestione organizzata del Patrimonio comunale.

In particolare, come Advisor, ci siamo dedicati alla predisposizione di progetti di trasformazione dei servizi pubblici in gestioni aziendali, nonché alla loro realizzazione e gestione nel tempo.

Nell'ambito dei processi di VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO, diventa essenziale per ciascuna Amministrazione trovare modalità di gestione, che permettano di ottenere valori multilivello di efficienza dei beni.

Ciò significa trovare risposte adeguate a problemi e criticità, sia in termini tecnici che economici, affrontando percorsi operativi che, se non coordinati e preorganizzati, possono non portare ai benefici auspicati, ovvero produrre risultati sottostimati.

Per questo motivo è fondamentale un approccio che abbia come cardine la pianificazione e come sviluppo operativo una metodologia organizzata in step prefissati: la ricognizione, la valutazione e infine la valorizzazione del bene.

Il processo di valorizzazione si interseca con tutti gli aspetti della gestione della Pubblica Amministrazione; è quindi basilare conoscere ogni ambito di interferenza di questo processo, valutandone gli aspetti correlati, in tema anche di contabilità economica e tutela della privacy.

Studio Cavaggioni offre un servizio di advisor per la RICOGNIZIONE, VALUTAZIONE, VALORIZZAZIONE e DISMISSIONE del patrimonio immobiliare e delle infrastrutture degli Enti, fornendo competenze integrate TECNICHE, ECONOMICHE, LEGALI, FINANZIARIE e GESTIONALI.

Il processo prevede:

- definizione del perimetro di individuazione degli asset (immobili, infrastrutture, società partecipate);
- rilievo degli elementi significativi caratterizzanti (rilievo quantitativo, qualitativo ed economico), correlato a una fase di inquadramento territoriale, socio-economico e normativo;
- costruzione di un MODELLO DI VALUTAZIONE per la valorizzazione di ciascun immobile;
- proposte di operatività in termini di PERCORSO PROCEDURALE e PROGETTUALE per il conseguimento degli obiettivi preliminarmente individuati dall'Amministrazione.

Al Comune viene fornito uno strumento per avviare scelte programmatiche di intervento, considerando come elementi capisaldi i principi di universalità, socialità, economicità e qualità del servizio, nonché di ottimale impiego delle risorse pubbliche.

## CENSIMENTO

L'attività di censimento degli immobili rappresenta la prima fase di conoscenza, sia relativamente alla consistenza sia per quanto concerne lo stato di fatto degli stessi, per valutarne - sebbene sommariamente - l'eventuale grado di utilizzo, il degrado e le possibilità di efficientamento.

Per ciascuno degli immobili sopra elencati è stato predisposto il fascicolo documentale a cui l'Amministrazione potrà accedere attraverso il portale **DIGres** cliccando sul link <https://immobili.studiocavaggioni.it/> che potrete trovare sulla homepage del sito internet di Studio Cavaggioni "Piattaforma Documentale immobili", mediante l'utilizzo delle credenziali:

**UserID:** borgoticino

**Password:** Borromeo1447

In conformità a quanto previsto dalla normativa europea e nazionale sul trattamento dei dati personali (Regolamento Europeo 679/2016), si raccomanda di modificare la password una volta effettuato il primo accesso.

Le informazioni riportate nel fascicolo riguardano:

- il riepilogo e riordino della documentazione relativa al cespite;
- la consistenza e le caratteristiche dell'immobile;
- il contesto urbanistico di riferimento.

A titolo esemplificativo, vengono riportati gli stralci di una scheda riassuntiva degli immobili censiti:



The screenshot shows the DIGres web application interface. On the left is a dark sidebar with navigation options: BACHECA, ENTI, and IMMOBILI (highlighted). The main content area displays a summary card for a building. The card is titled 'DATI EDIFICIO' and contains the following information: Scheda N°: 023, Codice: 023, Denominazione: BIBLIOTECA COMUNALE (EX PALAZZO MUNICIPALE), and Descrizione: BIBLIOTECA COMUNALE. To the right of this card is another section titled 'UNITÀ IMMOBILIARI DELL'EDIFICIO' with a plus sign icon and the text 'Nessuna unità immobiliare collegata a questo edificio'. Below the main card, there is a section for 'A. Analisi' and 'A.1 ANALISI TECNICA' with 'Dati Preliminari' and 'Informazioni Generali' fields. A red circle highlights a document icon in the top right corner of the 'DATI EDIFICIO' card.

Cliccando l'icona evidenziata, sarà possibile scaricare un documento PDF che conterrà una relazione dettagliata di tutti i dati inseriti nel portale relativi ad ogni singolo immobile di proprietà dell'Ente.

## OPERE E IMPIANTI A RETE

Gli impianti a rete presenti sul territorio comunale risultano essere i seguenti:

1	DISTRIBUZIONE GAS	Non censita
2	ILLUMINAZIONE PUBBLICA	Non censita
3	RETE ACQUEDOTTISTICA E FOGNARIA	Non censita

## CENSIMENTO

L'attività di censimento delle opere e impianti a rete non è stata condotta in quanto non in possesso della documentazione necessaria a ricostruire il riordino in maniera tale da fornire all'Ente un fascicolo per ciascun impianto, utile per le successive operazioni.

## SOCIETÀ PARTECIPATE

L'articolo 20 del d. lgs. 19 agosto 2016, n. 175, "Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica" (TUSP) dispone in merito alla revisione periodica delle partecipazioni pubbliche che deve essere effettuata, annualmente, entro il 31 dicembre.

Le amministrazioni tenute alla comunicazione dei piani di revisione periodica sono quelle indicate nell'art. 1, comma 2, del d.lgs. n. 165 del 2001, nonché i loro consorzi o associazioni per qualsiasi fine istituiti, gli enti pubblici economici e le autorità di sistema portuale.

In particolare, l'art. 1, comma 2, del d.lgs. n. 165 del 2001, stabilisce che: "Per amministrazioni pubbliche si intendono tutte le amministrazioni dello Stato, ivi compresi gli istituti e scuole di ogni ordine e grado e le istituzioni educative, le aziende ed amministrazioni dello Stato ad ordinamento autonomo, le regioni, le province, i comuni, le comunità montane, e loro consorzi e associazioni, le istituzioni universitarie, gli Istituti autonomi case popolari, le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura e loro associazioni, tutti gli enti pubblici non economici nazionali, regionali e locali, le amministrazioni, le aziende e gli enti del servizio sanitario nazionale, l'agenzia per la rappresentanza negoziale delle pubbliche amministrazioni (Aran) e le

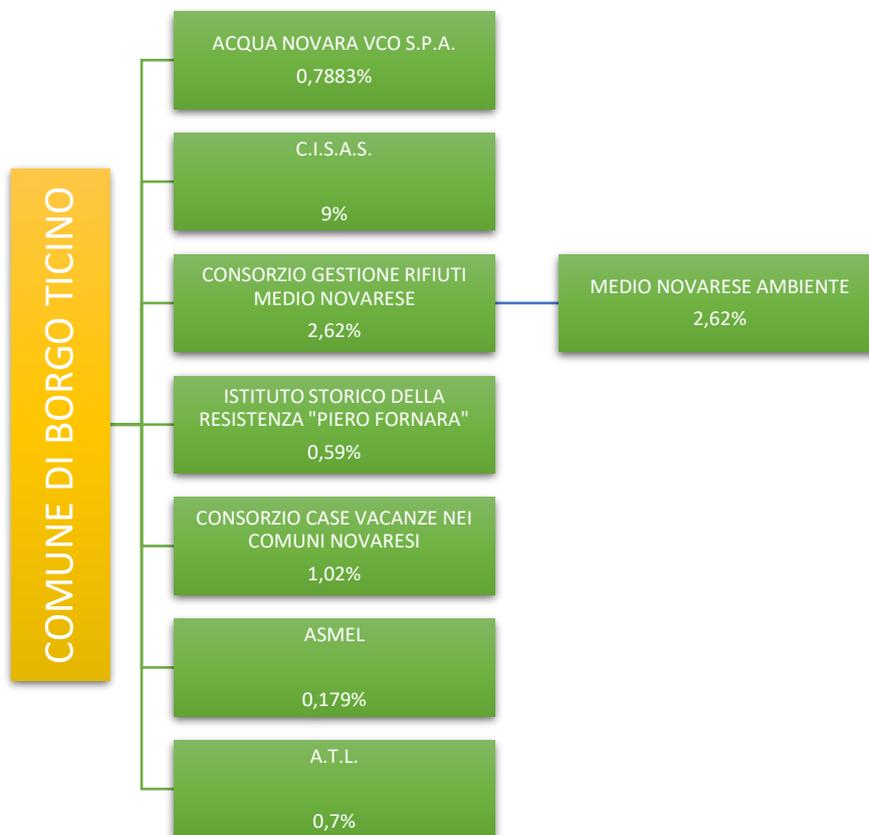
agenzie di cui al decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300. Fino alla revisione organica della disciplina di settore, le disposizioni di cui al presente decreto continuano ad applicarsi anche al Coni”.

La comunicazione ha per oggetto le informazioni relative alle partecipazioni detenute dalle amministrazioni in società a totale o parziale partecipazione pubblica, sia diretta che indiretta.

A tal fine una società si considera:

- partecipata direttamente, quando l'amministrazione è titolare di rapporti comportanti la qualità di socio o di strumenti finanziari che attribuiscono diritti amministrativi nella società;
- partecipata indirettamente, quando la partecipazione è detenuta dall'amministrazione per il tramite di società o altri organismi soggetti a controllo (solitario o congiunto) da parte della medesima.

In relazione alle Società partecipate del Comune di Borgo Ticino con delibera n° 47 del Consiglio Comunale del 23/12/2020 è stato approvato il piano di razionalizzazione 2020, che può essere riassunto come di seguito riportato:

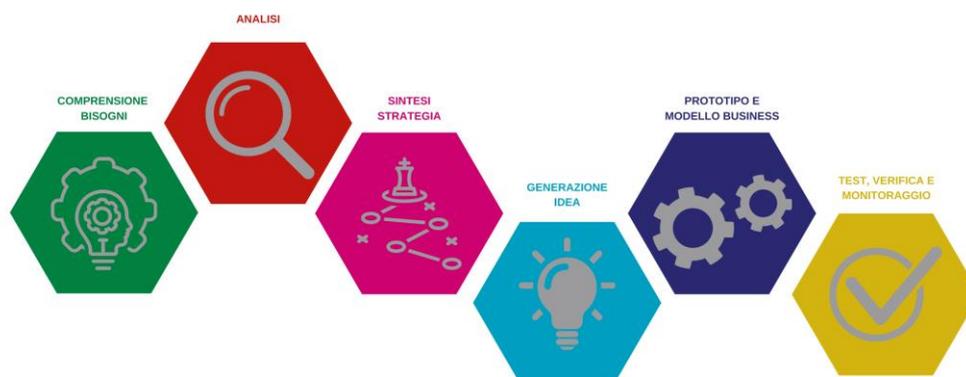


Il Comune di Borgo Ticino nell'ultimo bilancio economico patrimoniale approvato in data 31.12.2020 riporta un valore tra le immobilizzazioni finanziarie pari a € 884.024,41, pertanto risulta che le partecipate sono correttamente valorizzate con il metodo del Patrimonio netto.

## METODOLOGIA E APPROCCIO PROGETTUALE

In particolare questa metodologia di approccio si ritiene possa divenire un riferimento efficace per accompagnare i Comuni ad individuare la propria strategia di valorizzazione degli asset pubblici (a partire da quelli che non rivestono funzionalità operative ma conservano un eventuale potenzialità nella struttura organica di un processo di rinnovamento) attenta alla soddisfazione congiunta degli obiettivi di valorizzazione del patrimonio pubblico, miglioramento dei servizi resi ai cittadini, contenimento dei costi di manutenzione e gestione degli immobili.

Studio Cavaggioni - forte della propria esperienza ultratrentennale di supporto alle Pubbliche Amministrazioni - ha intrapreso un percorso di sensibilizzazione degli Enti Locali, traferendo il proprio modello di approccio multidisciplinare alla gestione dei servizi pubblici negli interventi di pianificazione a lungo termine, perseguendo gli obiettivi di sviluppo sostenibile.



Un progetto di funzionalizzazione e valorizzazione del patrimonio comunale è caratterizzato da due obiettivi primari:

- dotare il Comune di uno strumento utile ad orientare strategicamente le scelte di destinazione nell'ottica di massimizzare (direttamente o indirettamente) il beneficio sociale (intesa come modalità di valutazione e misurazione del ritorno per la comunità associato al processo di valorizzazione);

- innescare un processo di rigenerazione del patrimonio pubblico che possa costituire un riferimento strategico e un modello operativo utilizzabile in futuro per orientare le scelte inerenti altri cespiti.

Le implicazioni di questo orientamento d’approccio dal punto di vista metodologico sono le seguenti:

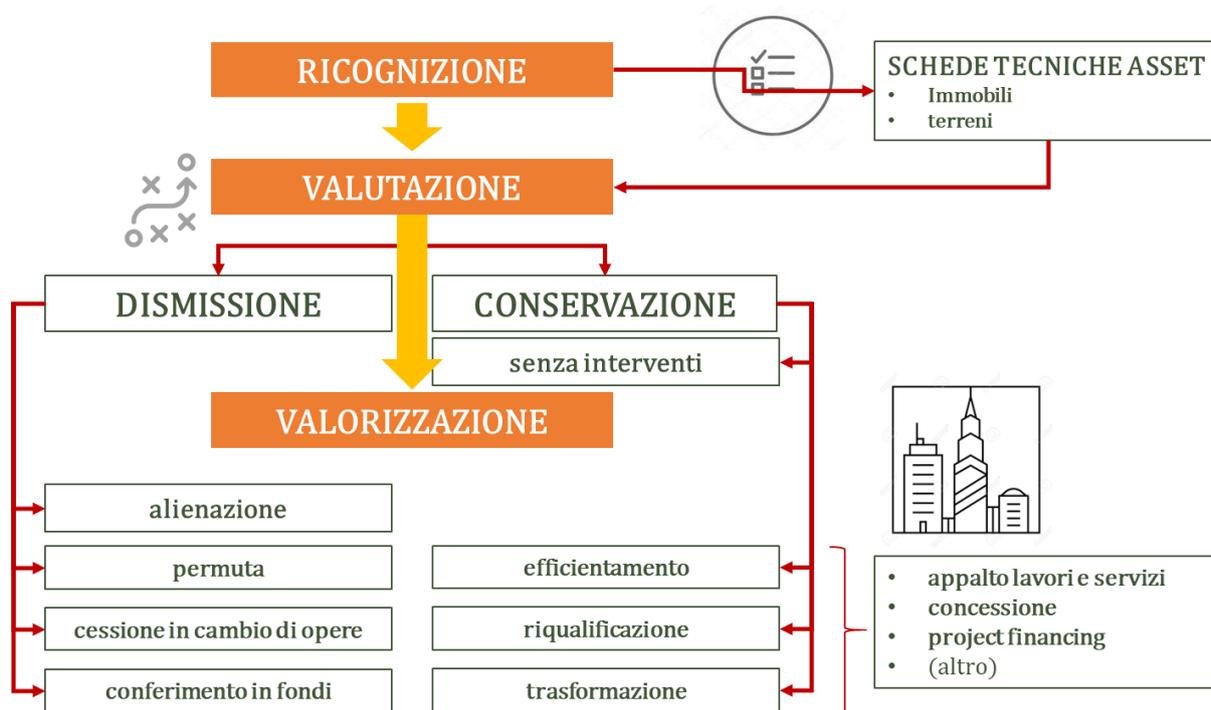
- Il servizio sarà indirizzato ad esplorare il campo delle possibilità alternative di funzionalizzazione e valorizzazione associate ai singoli cespiti (lungo un continuum che va dalla alienazione, alla impostazione di un progetti di riutilizzo a regia pubblica, passando per la definizione di modalità specifiche di partnership pubblico-privato) nel contesto di un complessivo ragionamento strategico che tenga conto delle esigenze e delle opportunità del territorio in cui i beni sono insediati, oltre che delle condizioni fisico-strutturali in cui versano gli edifici. L’approccio progettuale si caratterizzerà pertanto per un lavoro tecnico articolato su un doppio livello di intervento (territoriale, edilizio) che verrà attivato in ciascuna delle fasi del percorso progettuale;
- Il servizio sarà espletato prestando attenzione ad evidenziare uno schema progettuale, replicabile e riutilizzabile, esplicitamente concepito a supporto di interventi con cui innescare processi di rigenerazione urbana, e in generale, di riqualifica del territorio e/o di specifici servizi.

La metodologia adottata dovrà prevedere sinteticamente più fasi:

FASE 1	FASE 2	FASE 3
<b>CONOSCERE</b>	<b>GESTIRE</b>	<b>VALORIZZARE</b>
↓	↓	↓
Censimento e digitalizzazione delle informazioni e dei documenti	Gestione del patrimonio attraverso l’ausilio di una piattaforma	Scelta delle procedure da parte dell’Ente
Analisi del contesto	Strumento operativo	Valorizzazione del patrimonio

## FUNZIONALIZZAZIONE E VALORIZZAZIONE

L’attività di funzionalizzazione e valorizzazione è riassumibile dal seguente schema:



I Comuni sono stati per anni impegnati a reperire le risorse per la realizzazione di opere pubbliche: l'obiettivo primario era rappresentato dalla "costruzione" di quel patrimonio necessario a far sviluppare il territorio; oggi le esigenze sono mutate: il problema centrale è la "gestione del servizio pubblico", anche attraverso l'utilizzo di quel patrimonio già disponibile.

Il patrimonio immobiliare delle Pubbliche Amministrazioni rappresenta - di fatto - una parte significativa delle risorse nazionali, composte sia da asset con intrinseco valore architettonico, sia da beni strumentali di minor pregio, tuttavia indispensabili per l'espletamento dei servizi alla collettività (scuole, caserme, uffici...): nel corso degli anni, qualora tali beni eccedano il reale fabbisogno, ovvero le mutate esigenze lo rendano obsoleto, questo patrimonio si trasforma in un costo per la collettività.

Proprio per questo motivo, l'utilizzo di strumenti operativi innovativi può consentire alle Amministrazioni di mettere in atto, tramite una politica consapevole, operazioni complesse che consentano la rifunzionalizzazione, il riuso e la valorizzazione di questo patrimonio, al di là della semplice dismissione. Un processo di valorizzazione che, pertanto, travalica la semplice dimensione economica ma assume una forte caratterizzazione in termini di miglioramento della qualità urbana e dei servizi in generale.

## CONCLUSIONI

L'elaborazione dell'inventario secondo il D.lgs. 118/2011 ha comportato una riclassificazione civilistica delle voci codicistiche dal D.lgs. 267/2000 alla nuova riclassificazione patrimoniale, determinando così l'attuale stato di fatto. Per quanto concerne i terreni, si è provveduto ad una rilevazione catastale di quanto detenuto dall'Ente.

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.

Di seguito il confronto con le risultanze dei valori contabili dell'Ente e i valori post-revisione:

Piano dei conti patrimoniale	Descrizione	Quadro	Voce	Tipo	Codifica modello 10	Categorie accorpate Modello 10	Consistenza 31/12/2019 - prima della revisione straordinaria	Consistenza 31/12/2019 - dopo la revisione straordinaria
1.2.1.99.01.01.001	Altre immobilizzazioni immateriali n.a.c.	B	I	9	9	Altre	869,62 €	869,62 €
1.2.2.01.02.01.001	Altri beni immobili demaniali	B	II	1	1.2	Fabbricati demaniali	1.481.823,08 €	1.481.823,08 €
1.2.2.01.99.01.001	Altri beni demaniali	B	II	1	1.9	Altri beni demaniali	414.178,71 €	414.178,71 €
1.2.2.01.01.01.001	Infrastrutture demaniali	B	II	1	1.3	Infrastrutture demaniali	4.317.740,91 €	4.317.740,91 €
1.2.2.02.13.99.999	Altri terreni n.a.c.	B	III	2	2.1	Terreni	704.750,97 €	704.750,97 €
1.2.2.02.09.01.001	Fabbricati ad uso abitativo	B	III	2	2.2	Fabbricati	789.007,94 €	789.007,94 €
1.2.2.02.09.17.001	Fabbricati destinati ad asili nido	B	III	2	2.2	Fabbricati	329.094,43 €	329.094,43 €
1.2.2.02.09.03.001	Fabbricati ad uso scolastico	B	III	2	2.2	Fabbricati	1.867.800,76 €	1.867.800,76 €
1.2.2.02.09.16.001	Impianti sportivi	B	III	2	2.2	Fabbricati	937.478,45 €	937.478,45 €
1.2.2.02.09.07.001	Fabbricati Ospedalieri e altre strutture sanitarie	B	III	2	2.2	Fabbricati	20.412,63 €	20.412,63 €
1.2.2.02.09.19.001	Fabbricati ad uso strumentale	B	III	2	2.2	Fabbricati	1.477.830,49 €	1.477.830,49 €
1.2.2.02.09.99.999	Beni immobili n.a.c.	B	III	2	2.2	Fabbricati	771.231,41 €	758.337,34 €
1.2.2.02.04.99.001	Impianti	B	III	2	2.3	Impianti e macchinari	6.935,00 €	53.754,27 €
1.2.2.02.05.99.999	Attrezzature n.a.c.	B	III	2	2.4	Attrezzature industriali e commerciali	129.295,81 €	113.469,17 €
1.2.2.02.01.01.001	Mezzi di trasporto stradali	B	III	2	2.5	Mezzi di trasporto	15.280,00 €	15.280,00 €
1.2.2.02.01.99.999	Mezzi di trasporto ad uso civile, di sicurezza e ordine pubblico n.a.c.	B	III	2	2.5	Mezzi di trasporto	24.750,00 €	24.750,00 €
1.2.2.02.04.01.001	Macchinari	B	III	2	2.3	Impianti e macchinari	16.116,00 €	2.879,20 €
1.2.2.02.07.99.999	Hardware n.a.c.	B	III	2	2.6	Macchine per ufficio e hardware	9.084,13 €	3.129,61 €
1.2.2.02.03.99.001	Mobili e arredi n.a.c.	B	III	2	2.7	Mobili e arredi	21.710,77 €	20.414,72 €
1.2.2.02.12.99.999	Altri beni materiali diversi	B	III	2	2.99	Altri beni materiali	1.250,05 €	- €
1.2.2.04.01.01.001	Acconti per realizzazione di immobilizzazioni materiali	B	III	3	3	Immobilizzazioni in corso ed acconti	- €	- €
<b>TOTALE GENERALE</b>							<b>13.336.641,15 €</b>	<b>13.333.002,29 €</b>

Le componenti che registrano incrementi o diminuzioni sono dovute dalla corretta imputazione e classificazione secondo quanto stabilito dal D.lgs. 118/2001.

**In sostanza la valorizzazione dei cespiti patrimoniali rientranti fra le immobilizzazioni subisce, per effetto delle azioni sopracitate, un decremento di 3.638,86 € passando da 13.336.641,15 € a 13.333.002,29 €.**

# Studio Cavaggioni

