



Regione Campania

Direzione Generale per le Risorse Strumentali

Staff Supporto tecnico - operativo

Consistenza del Patrimonio

per l'anno 2018

Relazione illustrativa

Il presente elaborato concerne esclusivamente le informazioni e gli elementi presenti nella banca dati della Direzione Generale per le Risorse Strumentali. Esso si compone di n. 2 elenchi di beni, immobili, aventi valore di inventario rubricati come segue :

All. A) Fabbricati patrimoniali

All. B) Terreni Patrimoniali

La struttura dell'elaborato risponde essenzialmente :

1. al dettato di cui all'art. 3 della L.R. 3 novembre 1993, n. 38 che prevede, tra l'altro, l'obbligo dell'inventario dei beni immobili patrimoniali mediante uno stato descrittivo e valutativo dei singoli cespiti comprendente, di norma, le indicazioni relative al luogo, ai dati catastali, alla provenienza, alla classificazione, all'uso al quale sono destinati ecc.
2. alle disposizioni in materia di contabilità economico-patrimoniale di cui al Regolamento regionale n. 5 del 7 giugno 2018, rubricato "Regolamento di contabilità regionale in attuazione dell'art. 10 della legge regionale 5 dicembre 2017, n. 37" e, in particolare dell'art. 28 che recita :

"1. Lo Stato patrimoniale, consistente nell'inventario finale di esercizio redatto annualmente e contenente le valutazioni economiche, finanziarie e patrimoniali di fine esercizio, rappresenta i risultati complessivi della gestione amministrativa della Regione di carattere finanziario, economico e patrimoniale.

2. Lo Stato patrimoniale descrive tutte le attività, le passività ed il patrimonio netto della Regione ed individua la consistenza del patrimonio disponibile al 31 dicembre di ogni anno, nel rispetto dei principi contabili applicati della contabilità economico e patrimoniale di cui all'allegato 4/3 del D.lgs. n. 118/2011 e secondo gli schemi di cui all'allegato 10 del medesimo decreto."

Il Decreto Legislativo 23 giugno 2011, n. 118, recante disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio, e la L.R. 16 gennaio 2014 n. 3 art. 1 comma 1, fissava l'obbligo, in attesa dell'adeguamento ai principi di cui al Titolo I del medesimo D.Leg.vo 118/2011, di applicare le disposizioni previste dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 28 dicembre 2011.

In tale ottica, a decorrere dall'Esercizio Finanziario 2013, si è proceduto alla rielaborazione dei dati economici della Consistenza Patrimoniale secondo i criteri di cui al " Principio contabile applicato concernente la contabilità economico-patrimoniale degli enti in contabilità finanziaria ", allegato n. 4/3 al D.Leg.vo 23 giugno 2011, n. 118.

In costanza dei criteri metodologici già precedentemente adottati e in attuazione del disposto di cui al richiamato All. 4/3, il presente elaborato concerne il patrimonio immobiliare della Regione Campania, - articolato, ai sensi degli articolo 822 e seguenti del codice civile, in patrimoniale disponibile ed indisponibile- riclassificato secondo le voci previste dal Piano dei conti integrato di cui all'All. 6 del richiamato n. 118/2011 smi.

In particolare, per quanto concerne i valori espressi si è fatto riferimento al richiamato principio applicato che prevede la considerazione del costo storico o di acquisto, comprensivo degli oneri accessori e al netto delle quote di ammortamento; mentre, per gli immobili acquisiti "ope legis" e, quindi, a titolo gratuito si è fatto riferimento al valore computato sulla base del dato catastale rilevato attraverso la rivalutazione della rendita catastale del 5% (art.3, c. 48, legge 662/1996) rideterminato come da tabella sottostante:

- Fabbricati cat. A (tranne A10) e C2, C6, C7 → rendita catastale rivalutata del 5% moltiplicata per 160;
- Fabbricati cat. B, C3, C4 e c5 → rendita catastale rivalutata del 5% moltiplicata per 140;
- Fabbricati cat. A10 e D5 → rendita catastale rivalutata del 5% moltiplicata per 80;
- Fabbricati cat. D (tranne D5) → rendita catastale rivalutata del 5% moltiplicata per 65;
- Fabbricati cat. C1 – E → rendita catastale rivalutata del 5% moltiplicata per 55.

Gli immobili, terreni e fabbricati, per i quali non è stato possibile acquisire alcun valore catastale, in quanto l'Agenzia del Territorio non riporta in visura la rendita catastale, né si conosce il valore di acquisto in quanto pervenuti ope legis, sono indicati, nelle more della loro sistemazione catastale, al valore zero.

Inoltre, per quanto afferisce ai fabbricati si precisa che :

1. Per i compendi immobiliari composti da fabbricati e pertinenze esterne, diversamente allibrate in catasto terreni, per i quali il dato disponibile è il valore di acquisto complessivo, il dato è stato ripartito, tra terreno e fabbricato, applicando, ai fini del computo del valore del terreno, il coefficiente 0,10 al valore a mq del fabbricato.
2. Nel caso di acquisto di fabbricati composti da più unità immobiliari, per i quali il dato riportato in contratto è complessivo, il valore delle singole unità immobiliari è stato calcolato rapportando,

in via direttamente proporzionale, il prezzo di acquisto al valore catastale computato, per ciascuna unità, ai fini IMU.

3. Per le aree di sedime il valore è computato al 20% di quello dell'area fabbricato.
4. Per le aree di sedime dei fabbricati industriali, destinati alla produzione o trasformazione di beni, il valore è computato al 30% di quello dell'area fabbricato.
5. Il dato riportato per i fabbricati è composto da una quota fissa (pari al 20 o 30% del valore complessivo) relativa all'area di sedime e dalla residua quota, variabile in relazione all'applicazione dell'ammortamento. Tale criterio metodologico viene adottato anche per i singoli cespiti in condominio.

Per i terreni agricoli si è proceduto rivalutando il reddito dominicale del 25% (art.3, c. 51, legge 662/1996) e moltiplicando il risultato per 135.

Per quanto concerne il reddito prodotto dai singoli cespiti, i valori riportati si riferiscono esclusivamente a rapporti contrattuali vigenti nel corso dell'esercizio finanziario 2018, atteso che l'atto di locazione o concessione costituisce per l'Amministrazione titolo certo, liquido ed esigibile.

Con riferimento agli immobili amministrati, per effetto di apposita convenzione stipulata con la Regione Campania, dalla SAUIE Srl -società in house della Regione Campania- non si riporta reddito in quanto proventi con destinazione vincolata.

Per quanto afferisce alle entrate derivanti dalla gestione immobiliare dell'Ente si fa espresso rinvio agli appositi capitoli del Bilancio.

Ai fini della elaborazione del conto economico patrimoniale 2018, al valore di ciascun cespite, come espresso nel Conto economico patrimoniale relativo al precedente esercizio finanziario, sono state applicate le rispettive quote di ammortamento in ragione della classificazione e delle previsioni normative in materia.

Ai fini conoscitivi si riproduce lo schema di rilevazione per macrocategorie dell'inventario dei beni patrimoniali e delle variazioni intervenute.

	Consistenza 2017	Valore cespiti eliminati	Ammortamento	Valore cespiti inseriti	Interventi manutenzione straordinaria	Consistenza 2018
Fabbricati	€ 551.786.214,18	€ 1.248.092,03	€ 12.586.690,55	€ 39.214.843,67	€ 708.803,24	€ 577.875.078,51
Terreni	€ 63.659.824,16	€ 5.618,92	€ 0,00	€ 20,25	€ 3.429,76	€ 63.657.655,25

Si riportano, altresì, di seguito le tabelle di riepilogo dei beni patrimoniali ripartiti per condizione giuridica e per destinazione, secondo il disposto di cui all'Allegato 6/3 al D. Leg.vo 118/2011 smi, ai fini della elaborazione del Piano dei conti integrato di cui al Titolo I art. 4 del richiamato Decreto legislativo.

FABBRICATI

<u>Riepilogo totali per Condizione Giuridica</u>	Valore Totale
• Patrimoniale indisponibile	487.539.262,35
• Patrimoniale disponibile	71.126.595,37
• Demanio culturale	19.209.220,79

<u>Riepilogo totali per Destinazione</u>	Valore Totale
• Beni immobili n.a.c.	41.189.276,55
• Beni immobili n.a.c. con vincolo	2.503.487,38
• Fabbricati ad uso abitativo	9.066.468,81
• Fabbricati ad uso abitativo con vincolo	13.939.810,10
• Fabbricati ad uso commerciale e istituzionale	498.501.341,90
• Fabbricati ad uso commerciale e istituzionale con vincolo	1.812.120,44
• Fabbricati ad uso scolastico	2.974.123,89
• Fabbricati industriali e costruzioni leggere	4.358.507,65
• Impianti sportivi	103.519,92
• Impianti sportivi con vincolo	920.525,23
• Musei, teatri e biblioteche	2.397.921,10
• Opere destinate al culto	107.975,54

TERRENI

<u>Riepilogo totali per Condizione Giuridica</u>	Valore Totale
• Patrimoniale indisponibile	28.648.115,91
• Patrimoniale disponibile	35.009.539,34

<u>Riepilogo totali per Tipologia</u>	<u>Valore Totale</u>
• Altri terreni n.a.c.	4.708.603,09
• Terreno agricolo	58.949.052,16

La variazione netta della consistenza dei beni patrimoniali rispetto a quella al 31 dicembre 2017, trova giustificazione, oltre che negli effetti delle quote di ammortamento e degli interventi di manutenzione straordinaria, nell'attività ricognitoria che costantemente viene effettuata dagli uffici preposti e nell'attività di dismissione ed acquisizione dei cespiti.

Al riguardo si ritiene opportuno segnalare che, nel corso dell'Esercizio Finanziario 2018, l'amministrazione ha provveduto a versare la rata finale di riscatto relativa al contratto di leasing, stipulato nell'anno 2002, per l'acquisto del fabbricato in Napoli Centro Direzionale is. F/13 - Sede del Consiglio Regionale della Campania, acquisendo in tal modo la piena proprietà del cespite. Di conseguenza il valore dei fabbricati, al 31 dicembre 2018, registra un incremento pari al valore del cespite -in leasing- al 31 dicembre 2017 con relativo ammortamento, incrementato della rata di riscatto e delle spese notarili. Per l'effetto, nell'Esercizio Finanziario 2018 la voce "Fabbricati in leasing" riporta valore pari a zero.

In termini di variazioni, infine, è stato registrato l'incremento del valore dei beni classificati, ai sensi del D.Leg.vo 42/2004 e ss.mm.ii., 'Demanio culturale' per effetto del vincolo architettonico posto dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, con provvedimento n° 410 del 8 maggio 2018, all'immobile denominato "Villa Matarazzo" in Ercolano (NA) C.so Resina 364.