

Relazione esplicativa sulla consistenza dei beni demaniali 2020

Il Codice Civile secondo le norme dell'art. 822 e seguenti distingue i beni in demaniali e patrimoniali. La legge regionale 3 novembre 1993, n. 38 "Disciplina dei beni regionali", stabilisce all'articolo 1 che la Regione ha un proprio Demanio e un proprio Patrimonio, ai sensi dell'art. 119 della Costituzione. All'articolo 3 è poi stabilito che i beni della Regione sono descritti in inventari: l'inventario dei beni demaniali, l'inventario dei beni immobili e patrimoniali e l'inventario dei beni patrimoniali; il comma 5 dello stesso articolo 3 specifica, poi, che l'inventario dei beni demaniali è costituito da un semplice stato descrittivo (e perciò privo di valutazione) desunto dai rispettivi catasti o da documenti rilevanti.

Il principio contabile applicato di cui all'allegato n. 3 al DPCM sulla sperimentazione ex art. 36, d.lgs. 23 giugno 2011, n.118 recante "Principi contabili ed applicati per le Regioni, le Province autonome e gli Enti locali", concernente la contabilità economico-patrimoniale degli enti in contabilità finanziaria prevede invece la valorizzazione dei cespiti, indicandone i criteri di valutazione e di ammortamento.

In ragione della sopraggiunta innovazione normativa è stato compiuto uno sforzo organizzativo notevolissimo per adeguare i dati rilevati nell'inventario dei beni demaniali alle relative prescrizioni.

La predisposizione dei dati per la redazione, per la parte di competenza dei beni immobili, è orientata 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, ovvero, per gli immobili acquisiti a titolo gratuito, il riferimento ad una relazione di stima redatta dall'Ufficio tecnico interno o ricorrendo ad una valutazione peritale di un esperto indipendente designato dal Presidente del Tribunale e, nel caso non fosse disponibile, la possibilità di riferirsi al valore catastale, rilevato attraverso la rivalutazione, della rendita catastale del 5% (art.3, c. 48, legge 662/1996) e successiva moltiplicazione secondo gli indicatori della tabella sottostante (legge di stabilità 2014 e s.m.i.):

- Fabbricati cat. A (esclusa cat.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 (esclusa cat.D5) → rendita catastale rivalutata del 5% moltiplicata per 65;
- Fabbricati cat. C1 – E → rendita catastale rivalutata del 5% moltiplicata per 55.

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 (legge di stabilità 2014 e s.m.i.).

Alla luce di quanto stabilito nel richiamato principio contabile, per i cespiti diversi dai terreni si è adottata una procedura di ammortamento applicando il coefficiente del 2% annuo.

Per alcune tipologie di immobili, non è stato possibile determinarne il valore, in assenza di criteri metodologici univoci.

Tale casistica è riferita a fabbricati appartenenti al gruppo catastale F - Entità Urbane (aree urbane, unità collabenti, unità in corso di costruzione o definizione....etc) e a beni appartenenti al gruppo E (stazioni ferroviarie, marittime, aeree e portuali, costruzioni per speciali esigenze pubbliche quali caserme, cimiteri, depuratori, reti acquedottistiche, torri piezometriche...etc) per i quali, coerentemente con i criteri di valutazione previsti dal punto 9.3 dell'allegato A/3 del D. Lgs 118/2011, in assenza di puntuali moltiplicatori e di costi storici di riferimento trattandosi di beni pervenuti Ope Legis a titolo gratuito, viene ad essi attribuito valore catastale pari a 0,00.

Lo stesso dicasi anche per i terreni che risultano con valore catastale pari a 0,00, in

assenza di un costo storico di acquisizione sui quali insistono ad esempio fabbricati rurali non ancora trasferiti al catasto fabbricati o fabbricati non accatastati o connessi a problematiche non ancora risolte.

Pertanto, tutti i cespiti riportati con valore zero inseriti nel primo Stato Patrimoniale elaborato sulla base dei criteri di valutazione previsti dal punto 9.3 dell'allegato A/3 del D. Lgs. 118/2011, sono stati riportati con il medesimo valore anche nello stato patrimoniale degli anni successivi, ritenendo vincolante quanto previsto dal punto 6.1.2 del già citato allegato A3 del D. Lgs. 118/2011 che espressamente prescrive che: *“Le rivalutazioni sono ammesse **solo** in presenza di specifiche normative che le prevedano e con le modalità ed i limiti in esse indicati.”*

La rilevazione dei dati d'inventario dei beni demaniali, successivamente riversati nel database, si è attenuta ai seguenti elementi primari:

- Tipologia
- Provenienza
- Identificazione catastale
- Consistenza del cespite
- Consistenza delle pertinenze (eventuale)
- Valore
- Coefficiente di ammortamento (fabbricati)

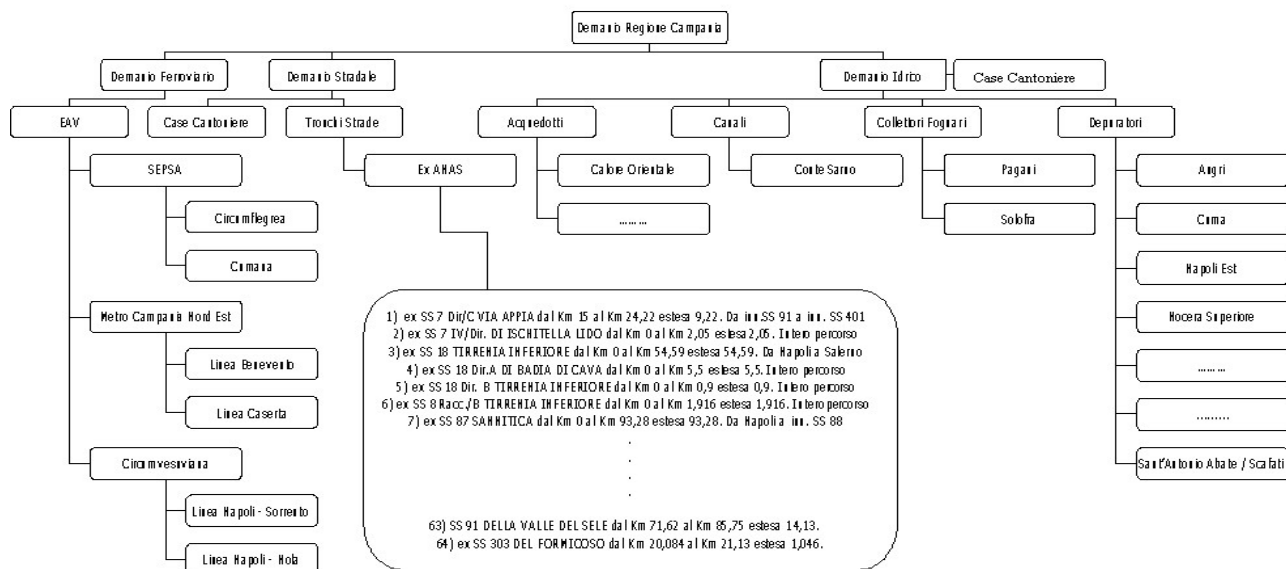
Inoltre, la ricognizione straordinaria documentale, attualmente in corso, presso gli archivi regionali ai fini della rilevazione di cespiti attualmente non inventariati, ha consentito l'immissione in inventario di nuovi cespiti per un valore di € 937.880,66

Sono stati soppressi, dall'inventario dei beni demaniali per trasferimento all'inventario dei beni patrimoniali e per rettifiche e revisioni, cespiti per un valore di € 23.918,38

L'articolazione dell'inventario tiene conto delle diverse tipologie di beni, in relazione alle macrocategorie di beni:

- del demanio ferroviario (attualmente in gestione all'EAV srl, ex gestioni Metro Campania nord-est, Circumvesuviana, etc.);
- del demanio stradale (strade ex ANAS, tronchi stradali, case cantoniere);
- del demanio idrico (acquedotti, case cantoniere, collettori fognari, depuratori, etc.).

Ai fini conoscitivi si riproduce lo schema, non esaustivo, di rilevazione per macrocategorie e categorie dell'inventario dei beni demaniali.



La variazione netta della consistenza dei beni demaniali rispetto a quella al 31 dicembre 2019 trova giustificazione nei seguenti fattori, esplicitati nella tabella sottostante:

- 1) ammortamenti sui fabbricati per una riduzione complessiva di € 2.659.228,96
- 2) Soppressi (trasferiti al patrimonio/rettifiche/revisioni) per un valore di € 23.918,38
- 3) nuovi fabbricati per un valore di € 598.378,38
- 4) nuovi terreni per un valore di € 339.502,28

Tabella di esplicitazione delle variazioni.

BENI DEMANIALI	2020	2019	Ammortamento	Soppressi	Immobili nuova rilevazione
Fabbricati	119.861.193,73	121.922.044,31	2.659.228,96	0,00	598.378,38
Terreni	36.039.731,42	35.724.147,52	0,00	23.918,38	339.502,28