upel UNIONE PROVINCIALE ENTI LOCALI
VARESE
Reg. Persona Giuridica n° 431 Trib. Varese
Certificato Qualità ISO 9001:2008 n. IT-91387
Iscritta all'Albo Enti accreditati per la formazione della Regione Lombardia

PROGEL
servizi e soluzioni per Enti pubblici e privati

20 anni al servizio della Pubblica Amministrazione

I nostri Valori : serietà – affidabilità - professionalità

Giorgio Tognetti

GRUPPO Maggioli

Gennaio 2018

PROGEL
servizi e soluzioni per Enti pubblici e privati

servizi offerti per il Patrimonio

UNIONE PROVINCIALE ENTI LOCALI
upel
VARESE
Reg. Persona Giuridica n° 431 Trib. Varese
Certificato Qualità ISO 9001:2008 n. IT-91387
Iscritta all'Albo Enti accreditati per la formazione della Regione Lombardia

Gestione Patrimonio Mobili/ Immobili su Gestionali Enti

Ricognizione straordinaria Mobili/ Immobili

Aggiornamento annuale Inventario Mobili e Immobili

Valorizzazione beni immobiliari

Gestione Amministrativa del Patrimonio ERP (Property e Facility management)

Esperienza e professionalità:
operativi da 1997 in Lombardia. Piemonte, Veneto, Emilia Romagna
Parco clienti: 413 comuni gestiti x aggiornamento Inventari e Ricognizioni
35 comuni gestiti x ERP (1.900 alloggi)

GRUPPO Maggioli

PROGEL
servizi e soluzioni per Enti pubblici e privati

I principi del D.lgs del 23 giugno 2011 n° 118

tra le diverse indicazioni del nuovo principio contabile, riguardanti la contabilità economico patrimoniale degli Enti in contabilità finanziaria: ……..attraverso l'adozione di un sistema contabile integrato…….n1…..n2…..n3…..

consentire la predisposizione dello Stato Patrimoniale (e rilevare, in particolare, le variazioni del patrimonio dell'ente che costituiscono un indicatore dei risultati della gestione);

permettere l'elaborazione del bilancio consolidato di ciascuna amministrazione pubblica con i propri enti e organismi strumentali, aziende e società;

Conto Economico - Stato Patrimoniale

Attraverso la rappresentazione contabile del patrimonio si determinata la consistenza netta della dotazione patrimoniale".

Patrimonio dell'Ente Locale è l'insieme dei beni, quali immobili, mobili, attrezzature, ……

Il procedimento d'inventariazione è un'operazione complessa ed indispensabile per la determinazione del valore dei componenti del patrimonio

La predisposizione dell'inventario iniziale e il successivo aggiornamento sono operazioni imprescindibili per la tenuta ordinata della Contabilità Economico-Patrimoniale

Il mancato aggiornamento degli inventari rende lo Stato Patrimoniale e il Conto Economico non attendibili

obblighi …caldamente.. suggeriti

Tutti gli enti, al fine di avere una contabilità armonizzata, devono procedere ad effettuare le seguenti attività:

Aggiornare l'inventario e/o effettuare una revisione straordinaria di esso al fine di avere una cognizione reale del patrimonio e del relativo valore (voce per voce);

Riclassificare le singole voci dell'inventario secondo il piano dei conti patrimoniali attraverso le rilevazioni extracontabili, la Contabilità Finanziaria (Mastro Impegni-Mastro Accertamenti), Conto del Bilancio – Conto Economico – Stato Patrimoniale;

Applicare i criteri di valutazione previsti dall'allegato n.4/3 al D.Lgs. 118/2011 alle voci dell'attivo e del passivo dello stato patrimoniale riclassificato.

In conclusione, per poter applicare una corretta gestione economico-patrimoniale, bisogna dotarsi di un inventario effettivamente descrittivo dei cespiti posseduti, dettagliato nei contenuti ed aggiornato al reale valore dei beni, valore che sarà riconsiderato in base ai nuovi coefficienti di ammortamento previsti dai principi contabili.

Fasi dell'inventario

avviene attraverso operazioni di ricerca, interpretazione, rilevazione, classificazione, descrizione e valutazione

Ricognizione
- ricerca dei beni di proprietà dell'ente locale
- ricerca dei documenti comprovanti la proprietà

Classificazione
- classi (es. edifici, automezzi, …)
- categorie (es. demanio necessario, …)
- sottocategorie (es. ulteriore dettaglio informativo

Descrizione
- dati identificativi la quantità, la qualità e la qualifica degli elementi patrimoniali
- valutazione (valorizzazione del bene tenendo conto della normativa di riferimento.

La corretta attribuzione del valore inventariale del bene garantisce la significatività del conto del patrimonio

Tipologie dell'Inventario

Inventario dei beni immobili di uso pubblico per natura: il nuovo ordinamento oltre alla descrizione prevede una valutazione economica , comprende le strade e le piazze, le chiese, gli edifici monumentali, i giardini pubblici, gli acquedotti, le fontane, i laghi artificiali, i cimiteri, i mercati, i diritti demaniali su beni altrui;

i beni immobili del patrimonio indisponibile: sarà curata la descrizione di ogni bene con indicazione della natura, dati catastali, denominazione, ubicazione, descrizione e titolo oltre al regime giuridico «piena proprietà, usufrutto, uso, altro diritto reale di godimento», alle eventuali concessioni in uso speciale, alle rendite, agli oneri, al valore originario del bene, alle successive variazioni e al valore attuale;

i beni immobili del patrimonio disponibile: si tratta di terreni e fondi rustici di immobili urbani, di altri beni immobili non destinati a servizi di pubblica utilità in modo diretto. Anche per questi beni si indicherà il regime giuridico, le rendite, le spese di gestione e di manutenzione ordinaria, il valore originario e il valore attuale;

Inventario dei beni mobili: per ciascun bene è indicato il prezzo di acquisto ed il valore attuale del bene (si retrocede la ricerca in base ai dati disponibili dell'Ente, almeno 5 anni).

Inventario beni Mobili fatto ?…bene?……

alla domanda in che stato si trova il vostro inventario?: ….è sempre stato aggiornato…… va riclassificato e aggiornato …..

dopo 6-8 anni da una ricognizione Mobili mediamente il 30% dei beni non sono conciliabili

Quindi a cosa serve rifare l'inventario dei beni Mobili:

Avere dati corretti per la stesura del conto del Patrimonio

Minor responsabilità per i Consegnatari dei beni

Il controllo dei cespiti consente acquisti mirati e meno sprechi

Risposte precise e immediate a richieste di Enti e privati (Corte dei Conti/Assicurazioni)

Risposte semplici e veloci verso richieste di comodato

un esempio riscontrato

upel UNIONE PROVINCIALE ENTI LOCALI
VARESE
Reg. Persona Giuridica n° 431 Trib. Varese
Certificato Qualità ISO 9001:2008 n. IT-91387
Iscritta all'Albo Enti accreditati per la formazione della Regione Lombardia

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO

STATO PATRIMONIALE (ATTIVO)		Anno	Anno - 1	riferimento art 2424 CC	riferimento DM 26/4/95
2 5	Mezzi di trasporto	141.452,12	144.605,59		
2 6	Macchine per ufficio e hardware	39.529,31	42.911,64		
2 7	Mobili e arredi	82.350,92	96.883,44		

ATTIVO

	Importi iniziali	Variazioni da Cont. Finanziaria		Variazioni da Altra Causa		Consistenza finale
	Cons al 01/01/	In Più	In Meno	In Più	In Meno	Cons al 31/12/
6) Macchinari attrezzature e impianti (relativo fondo di ammortamento in detrazione)		16.317,04			2.447,54	9.109,24
7) Attrezzature sistemi informatici (relativo fondo di ammortamento in detrazione)		11.752,78			2.350,56	5.881,18
8) Automezzi e motomezzi (relativo fondo di ammortamento in detrazione)						
9) Mobili macchine d'ufficio		945,50			141,88	661,74

PROGEL
servizi e soluzioni per Enti pubblici e privati

D.Lgs. 118/2011 l'importanza della ricognizione dei beni Immobili

Per un Comune che non ha mai fatto una ricognizione straordinaria può significare avere una situazione patrimoniale non coerente;

Valorizzazione del demanio, la rete stradale, fognaria, illuminazione pubblica, acquedotto (difficilmente l'Ente effettua un'analisi approfondita degli interventi di manutenzione e ricostruzione)

Mancanza dell'elenco dettagliato di tutti i terreni e loro destinazioni d'uso, classificazione civilistica, titolo di provenienza, dati catastali aggiornati

Elenco dei fabbricati approssimativo, dati catastali non aggiornati e valorizzazioni incerte

Inserimento massivo dei valori nelle opere in corso tralasciando la giusta categoria

Situazioni patrimoniali legate a 'vecchie' ricognizioni non aggiornate negli anni, danno come risultato: perdita di dati di terreni frazionati e quindi variati, fabbricati venduti e non dismessi dall'inventario, opere demaniali non incrementate a seguito di lavori di manutenzione, opere in corso mai chiuse.

cosa significa fare la Ricognizione Straordinaria dei Beni Immobili

UNIONE PROVINCIALE ENTI LOCALI
upel
VARESE
Reg. Persona Giuridica n° 431 Trib. Varese
Certificato Qualità ISO 9001:2008 n. IT-91387
Iscritta all'Albo Enti accreditati per la formazione della Regione Lombardia

Analizzare dall'anno 1985 tutti i contratti di appalto dei lavori eseguiti su opere demaniali e comunali, rielaborando i valori corretti e aggiornati all'anno in corso

Ricerca a catasto di tutti i beni suddivisi in terreni e fabbricati intestati all'Ente

Scarico dalla Conservatoria dei registri con le note di compravendita e tutti i titoli di acquisizione

Incrocio dei titoli di provenienza con i cespiti identificati e catasto, valorizzazione al costo di tutti i beni acquisiti tramite compravendita

Verifica delle destinazioni d'uso dei terreni

Valorizzazione dei beni (terreni, fabbricati e opere) incrementando il valore di costo o catastali per effetto di interventi di manutenzione

Ricalcolo e stesura del Conto del Patrimonio e riconciliazione con i vecchi valori dell'Ente

la determinazione del valore del Patrimonio è un'operazione complessa

UNIONE PROVINCIALE ENTI LOCALI
upel
VARESE
Reg. Persona Giuridica n° 431 Trib. Varese
Certificato Qualità ISO 9001:2008 n. IT-91387
Iscritta all'Albo Enti accreditati per la formazione della Regione Lombardia

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/12/2016 - Ora: 15.30.11 Segue
Visura n.: T245455 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/12/2016

Dati della richiesta	**Comune di PASIANO DI PORDENONE (Codice: G353)**
	Provincia di PORDENONE
Catasto Fabbricati	**Foglio: 19 Particella: 35**

INTESTATO

1	COMUNE DI PASIANO DI PORDENONE con sede in PASIANO DI PORDENONE	00207740937*	(1) Proprieta'

Unità immobiliare dal 09/11/2015

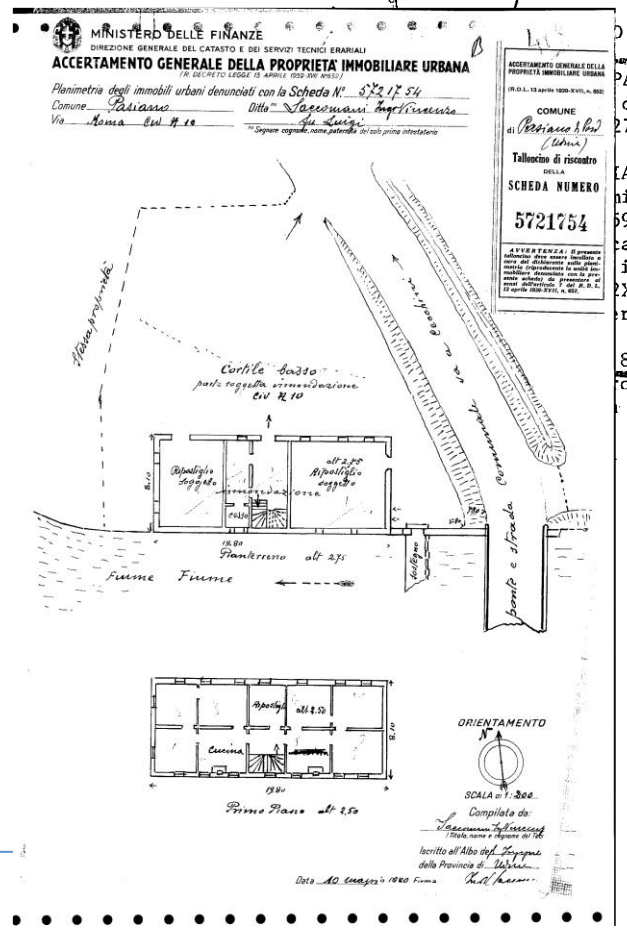
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	35				A/5	1	9,5 vani	Totale: 254 m² Totale escluse aree scoperte**: 227 m²	Euro 201,16	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA ROMA n. 10 piano: P-T-1;				
Notifica -		Partita	1000880	Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	35				A/5	1	9,5 vani		Euro 201,16 L. 389.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo , VIA ROMA n. 10 piano: P-T-1;



SIMONE GERARDI
NOTAIO

N. 4397 Gen
N. 3475 Part
addì 22 APR. 19

Imposta L.
Penale »
Bollo Ipot. »
Totale L.
Emol. »
Totale Gen. »

ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI
- PORDENONE -

Nota di trascrizione
A FAVORE DI
O DI PORDENONE - C.F.N. 00207740937,
A CARICO DI
PAOLO, pensionato, nato a Preganziol (TV) il
domiciliato in Pordenone, via Mazzini, 45,
27 H0220, coniugato, in regime di separazine

IA, pensionata, nata a Preganziol (TV) il 19
niciliata in Pordenone, via Mazzini, 45,
59 H022G, nubile;
casalinga, nata a Preganziol (TV) il 2 marzo
in Conegliano (TV), via Calvi, 106, C.F.N.
2X, coniugata, in regime di comunione legale
rto, ma disponendo di bene personale;
T I T O L O
8 aprile 1987 rep. n. 83502/6435 notaio Si-
denone, in corso di registrazione, perche'
copia autentica, si produce.

dott. Paolo, Vettori Anna Maria e Vettori

GRUPPO Maggioli

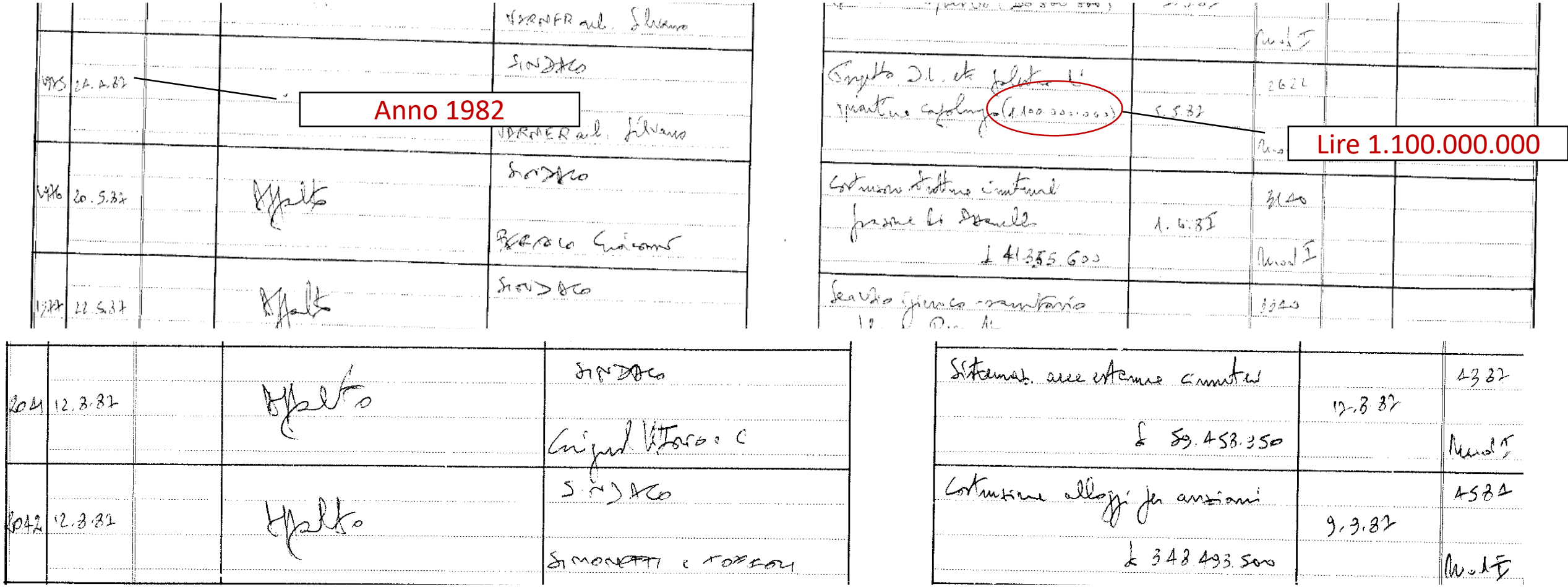
Gennaio 2018

PROGEL
servizi e soluzioni per Enti pubblici e privati

ricerca negli atti provenienti del repertorio del Segretario

Anno 1982

Lire 1.100.000.000



UNIONE PROVINCIALE ENTI LOCALI
upel
VARESE
Reg. Persona Giuridica n° 431 Trib. Varese
Certificato Qualità ISO 9001:2008 n. IT-91387
Iscritta all'Albo Enti accreditati per la formazione della Regione Lombardia

GRUPPO Maggioli

Gennaio 2018

PROGEL
servizi e soluzioni per Enti pubblici e privati

atti provenienti del repertorio del Segretario

UNIONE PROVINCIALE ENTI LOCALI
upel
VARESE
Reg. Persona Giuridica n° 431 Trib. Varese
Certificato Qualità ISO 9001:2008 n. IT-91387
Iscritta all'Albo Enti accreditati per la formazione della Regione Lombardia

REPERTORIO DEL SEGRETATIO-COMUNE DI xxxxxxxxxxxx

REPERTORIO	ANNO	OGGETTO	IMMOBILE	IMPORTO LIRE	IMPORTO EURO
1863	1985	SISTEMAZIONE LOCULI CIMITERO VISINALE	CIMITERO (Visinale)	L25.400.000,00	€ 13.118,01
1873	1985	COSTRUZIONE LOCULI CIMITERO FRAZIONE RIVAROTTA	CIMITERO (Rivarotta)	L28.000.000,00	€ 14.460,79
1876	1985	PROGETTO STRADA VICINALE VIA COMUGNE	STRADE (via Comugne)	L6.000.000,00	€ 3.098,74
1877	1985	PROGETTO ESECUTIVO II STRALCIO OPERE URBANIZZAZIONE LOTTIZZAZIONI INDUSTRIALI	STRADE (zona industriale)	L10.500.000,00	€ 5.422,80
1890	1985	FOGNATURE I LOTTO	FOGNATURA	L36.808.935,00	€ 19.010,23
1891	1985	PROGETTO STRADA VICINALE BOSCO DI RIVAROTTA E CUMUGNE	STRADE	L6.000.000,00	€ 3.098,74
1893	1985	PROGETTO GRANDE E DUE STRALCI DI VIA COMUGNE	STRADE	L25.669.723,00	€ 13.257,31
1896	1985	LAVORI AMPLIAMENTO CIMITERO CAPOLUOGO	CIMITERO (Pasiano)	L17.892.534,00	€ 9.240,72
1904	1985	LAVORI VIA COMUGNE	STRADE	L65.107.212,00	€ 33.625,07
1905	1985	LAVORI FOGNATURE III LOTTO	FOGNATURA	L152.943.601,00	€ 78.988,78
1906	1985	LAVORI FOGNATURE IV LOTTO	FOGNATURA	L297.125.420,00	€ 153.452,47
1907	1985	AREA VERDE FRAZIONE POZZO	PARCHI E VERDE PUBBLICO	L45.025.116,00	€ 23.253,53
1909	1985	OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA ZONA INDUSTRIALE I STRALCIO	STRADE	L127.251.988,00	€ 65.720,17
1910	1986	FOGNATURA II LOTTO-PERIZIA SUPPLETIVA E DI VARIANTE	FOGNATURA	L127.251.988,00	€ 65.720,17
1914	1986	PROGETTAZIONE E SISTEMAZIONE AREE CIMITERIALI	CIMITERO (Pasiano)	L8.000.000,00	€ 4.131,66
1919	1986	LAVORI AREE VERDI FRAZIONE CECCHINI E RIVAROTTA	PARCHI E VERDE PUBBLICO	L3.360.000,00	€ 1.735,30
2839	2000	PERIZIA SUPPLETIVA-MARCIAPIEDI E PISTE CICLABILI	STRADE	L6.037.978,00	€ 3.118,36
2844	2000	RECUPERO STRADE VICINALE	STRADE	L405.000,00	€ 209,17
			TOTALE	L17.179.035.466,00	L8.424.488,94

GRUPPO Maggioli

PROGEL
servizi e soluzioni per Enti pubblici e privati

Riclassificazione

CONTO DEL PATRIMONIO 31.12.2016

II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	
1) Beni demaniali	2.717.409,55
2) Terreni (patrimonio indisponibile)	657.252,18
3) Terreni (patrimonio disponibile)	0,00
4) Fabbricati (patrimonio indisponibile)	3.563.736,54
5) Fabbricati (patrimonio disponibile)	120.188,35
6) Macchinari, attrezzature, impianti	36.125,85
7) Attrezzature e sistemi informatici	4.938,48
8) Automezzi e motomezzi	1.390,01
9) Mobili e macchine per ufficio	2.612,58
10) Universalità di beni (patr. indisponibile)	
11) Universalità di beni (patrimonio disponibile)	215,90
12) Diritti reali su beni di terzi	
13) Immobilizzazioni in corso	8.939,68
Totale Immobilizzazioni materiali	7.112.809,12

STATO PATRIMONIALE DLgs. 118/2011 01.01.2017

			Immobilizzazioni materiali (3)	
II	1		Beni demaniali	4.268.301,48
	1.1		Terreni	1.145.076,08
	1.2		Fabbricati	279.394,05
	1.3		Infrastrutture	2.843.831,35
	1.9		Altri beni demaniali	
III	2		Altre immobilizzazioni materiali (3)	5.150.784,84
	2.1		Terreni	692.858,46
		a	di cui in leasing finanziario	
	2.2		Fabbricati	4.437.303,02
		a	di cui in leasing finanziario	
	2.3		Impianti e macchinari	5.425,60
		a	di cui in leasing finanziario	
	2.4		Attrezzature industriali e commerciali	7.594,74
	2.5		Mezzi di trasporto	
	2.6		Macchine per ufficio e hardware	3.470,83
	2.7		Mobili e arredi	4.132,19
	2.8		Infrastrutture	
	2.9		Diritti reali di godimento	
	2.99		Altri beni materiali	
	3		Immobilizzazioni in corso ed acconti	
			Totale immobilizzazioni materiali	9.419.086,32

differenze sostanziali dei diversi servizi offerti

La «ricognizione straordinaria» è l'analisi approfondita e completa dei beni e dei valori patrimoniali;

La riclassificazione e l'aggiornamento sono funzionali all'adeguamento ai nuovi nuovi principi contabili;

Il rapporto economico tra questi due servizi è sostanziale perché è sostanzialmente diverso il tempo necessario per eseguirli;

servizi aggiuntivi

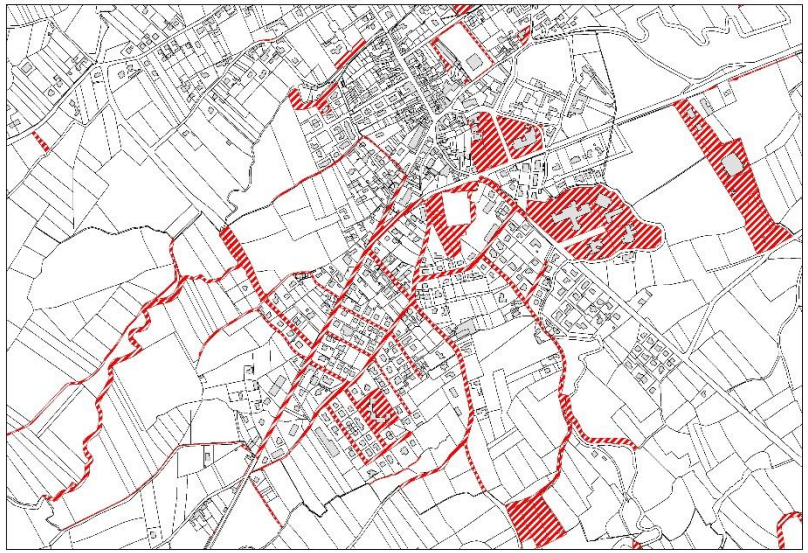
Caricamento delle banche dati derivanti dalle ricognizioni straordinarie su JSerfin

Aggiornamento annuale delle banche dati direttamente su JSerfin (in remoto)

Visualizzazione dei dati sulla cartografia comunale (Shape file)

Offerta completa dei servizi di contabilità economico-patrimoniale

- stato patrimoniale
- conto economico
- relazione sulla gestione
- bilancio consolidato
- definizione del GAP e del perimetro di consolidamento
- BDAP



upel UNIONE PROVINCIALE ENTI LOCALI
VARESE
Reg. Persona Giuridica n° 431 Trib. Varese
Certificato Qualità ISO 9001:2008 n. IT-91387
Iscritta all'Albo Enti accreditati per la formazione della Regione Lombardia

PROGEL
servizi e soluzioni per Enti pubblici e privati

Riferimenti
Giorgio Tognetti

Progel s.r.l.
P.Le Europa 2 ,21013 Gallarate (VA)
Te. 0331-788819
Cell. 345-7621475
giorgio.tognetti@progelweb.com
www.progelweb.com