



Provincia di Benevento

Settore Amministrativo Finanziario

RELAZIONE SETTORE AMMINISTRATIVO FINANZIARIO

Oggetto: Proposta di acquisizione in unico lotto, complesso immobiliare sito in Benevento (BN), alla Via Calandra n. 4, denominato “ Polo Didattico Calandra”.

Premesso che ai sensi dell'art. 3, comma 18, della L. 350/2003, l'acquisizione di un bene immobile da parte di un ente locale si configura come un'operazione di investimento rientrante nelle fattispecie di cui all'articolo 119, sesto comma, della Costituzione e che pertanto la stessa può essere finanziata secondo le seguenti modalità:

- ✓ ricorso all'indebitamento;
- ✓ entrate in conto capitale, quali proventi dell'alienazione del patrimonio immobiliare, da partecipazioni, ecc. già accertate;
- ✓ entrate correnti non ricorrenti;
- ✓ il saldo corrente dell'esercizio cui è imputata la spesa, risultante dal prospetto degli equilibri allegato al bilancio di previsione;
- ✓ utilizzo della quota destinata dell'avanzo di amministrazione;
- ✓ utilizzo della quota libera dell'avanzo di amministrazione, ai sensi dell'art. 187, comma 2, lett. c), del TUEL.

Ai sensi del principio contabile allegato 4/2 al D.Ls 118/2011, è stabilito quanto segue:

- punto 5.3.1) – *“Le spese di investimento sono impegnate agli esercizi in cui scadono le singole obbligazioni passive derivanti dal contratto o dalla convenzione avente ad oggetto la realizzazione dell'investimento, sulla base del relativo cronoprogramma. Anche per le spese di investimento che non richiedono la definizione di un cronoprogramma, l'imputazione agli esercizi della spesa riguardante la realizzazione dell'investimento è effettuata nel rispetto del principio generale della competenza finanziaria potenziata, ossia in considerazione dell'esigibilità della spesa”;*
- punto 5.3.2) – *“Nel caso di acquisizione di un investimento già realizzato, con pagamento frazionato negli esercizi successivi, è necessario registrare la spesa di investimento imputandola interamente all'esercizio in cui il bene entra nel patrimonio dell'ente”;*
- punto 5.3.3) – *“La copertura finanziaria delle spese di investimento, comprese quelle che comportano impegni di spesa imputati a più esercizi deve essere predisposta - fin dal momento dell'attivazione del primo impegno - con riferimento all'importo complessivo della spesa dell'investimento”.*

Vista la nota n. prot. 3221 del 06.02.2024, con la quale il Consiglio di Amministrazione dell'Università degli Studi del Sannio, comunicava di aver accettato con propria deliberazione del 26 gennaio 2024, la proposta dell'Amministrazione Provinciale, pervenuta con PEC del 28 dicembre 2023, di acquisto dell'intero Complesso Immobiliare denominato "Polo Didattico di Via Calandra", di proprietà dell'Università degli Studi del Sannio, per un importo di €6.700.000/00 (seimilionisettecentomila/00) oltre oneri di legge;

Vista la nota n. prot. 8681 del 03.04.2024, con la quale l'Università degli Studi del Sannio, ha trasmesso l'estratto del verbale del Consiglio di Amministrazione del 30 gennaio 2024, nel quale è stata autorizzata l'accettazione della proposta di acquisto dell'Amministrazione Provinciale, in unico lotto, del complesso immobiliare denominato "Polo Didattico Calandra", ubicato in Benevento, alla Via Nicola Calandra, n. 4;

Tenuto conto di quanto disposto dai principi contabili sopra richiamati, nonché di dare attuazione alla Deliberazione Presidenziale n. 361 del 28.12.2023, in relazione alle risorse di bilancio da destinare alla copertura finanziaria dell'operazione in oggetto, di seguito indicate:

- ai fini della sostenibilità economico-finanziaria, risulta appostata nel Bilancio 2023-2025, con Variazione di Bilancio di cui alla D.P. n. 336 del 27/11/2023, con ratifica, anche della volontà, con delibera di Consiglio Provinciale n. 34 del 16/12/2023, una parte di finanziamento pari a €1.000.000,00, con prelievo dall'Avanzo di amministrazione, determinato in sede di approvazione del Conto Consuntivo – anno 2022, per l'acquisto del compendio immobiliare di cui alla predetta indagine di Unisannio;
- per la restante parte delle somme necessarie per proporre la candidatura all'acquisto sarà necessario ricorrere alla sottoscrizione di un apposito mutuo pluriennale Cassa Depositi e Prestiti poiché sussistono i presupposti di cui agli artt. 202-204 D.Lgs. 267/2000. La contrazione del mutuo, previa deliberazione del Consiglio Provinciale, costituirà presupposto per la partecipazione e sottoscrizione al contratto di acquisto.

Nella fattispecie, per i profili economici/finanziari assumono non poca importanza, diverse circostanze o fattori correlati all'operazione immobiliare che interessa, che possono essere rilevati nelle argomentazioni che seguono:

- Fattibilità dell'operazione immobiliare in termini di copertura della spesa:
 - l'investimento è sostenibile e finanziabile dall'Amministrazione Provinciale e comporta la copertura di spesa della rata mutuo, che per la quasi totalità sostituisce quella relativa al contratto di locazione, della durata di anni tre, sottoscritto in data 9 febbraio 2023, per un canone annuo pari ad Euro 200.000,00 (duecentomila/00), oneri compresi;

- Soddisfare esigenze di programmazione dei flussi scolastici, che tendenzialmente portano ad accrescere l'esigenza di disponibilità verso la città capoluogo;
- L'interesse di questa Amministrazione è proteso all'attuazione di un pacchetto di progetti che stima la realizzazione di numerosi e significativi interventi che interessano contemporaneamente la quasi totalità degli Istituti scolastici di competenza della Provincia ed in particolare si richiamano gli interventi rientranti in ambito PNRR, oltre ad altri connessi a diversa fonte finanziaria;

L'importo della rata del mutuo che verrà a gravare annualmente sulla parte corrente del bilancio dell'Ente sarà determinato, oltre che dal valore del debito contratto, anche dalle specifiche condizioni finanziarie offerte dall'istituto di credito in termini sia di tasso di interesse che di durata del prestito e valide al momento della contrazione del mutuo stesso.

L'investimento è finanziabile dall'Amministrazione Provinciale e comporta la copertura di spesa della rata del mutuo in luogo del contratto di locazione, della durata di anni tre, già sottoscritta in data 9 febbraio 2023, per un canone annuo pari ad Euro 200.000,00 (duecentomila/00), oneri compresi;

Con apposita deliberazione del Consiglio Provinciale, saranno proposte le apposite variazioni di bilancio per lo stanziamento sul titolo 2 della spesa delle somme per la copertura finanziaria del costo complessivo per l'acquisto dell'immobile e per il rimborso delle rate del mutuo, nonché l'autorizzazione al ricorso all'indebitamento;

Relativamente ai profili fiscali, l'operazione di acquisizione al Patrimonio è assoggettata all'applicazione dell'imposta di registro in misura proporzionale pari al 9% del valore commerciale dell'operazione, oltre che dell'imposta ipotecaria e catastale determinata in misura fissa di € 200,00 per ogni unità immobiliare;

Quanto sopra esposto sottintende l'accertamento delle finalità istituzionali e il soddisfacimento dell'interesse pubblico anche in termini di efficienza, efficacia ed economicità dell'azione amministrativa perseguite con l'operazione in oggetto e la congruità del prezzo di acquisto.

Benevento lì 12.04.2024

IL DIRIGENTE
SETTORE AMMINISTRATIVO FINANZIARIO
F.to Avv. Nicola Boccalone