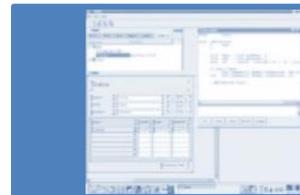




Amt für Gemeinden Graubünden
Uffizi da vischnancas dal Grischun
Ufficio per i comuni dei Grigioni

MCA2

Modello contabile armonizzato 2 per
i comuni grigionesi



Raccomandazione per la prassi n. 15

Immobili nei beni patrimoniali e amministrativi

Versione del 1° luglio 2024

Indice

1. Basi legali	4
2. Considerazioni generali	5
3. Immobili nei beni patrimoniali	6
3.1 Presentazione dei conti e contabilità	6
3.1.1 Iscrizione a bilancio	6
3.1.2 Valutazione.....	7
3.1.3 Rettifiche di valore	8
3.1.4 Spese e redditi immobiliari.....	9
4. Immobili nei beni amministrativi	10
4.1 Presentazione dei conti e contabilità	10
4.1.1 Iscrizione a bilancio	10
4.1.2 Valutazione, ammortamento	11
4.1.3 Rettifiche di valore	12
4.1.4 Spese e redditi immobiliari.....	13
5. Trasferimento di immobili.....	14
5.1 Trasferimento nei beni patrimoniali.....	14
5.2 Trasferimento nei beni amministrativi	15
6. Contabilità degli immobilizzi (cespiti).....	16
7. Fondo di rinnovamento per immobili.....	16

Aggiornamento	Osservazioni
1° luglio 2018	Pubblicazione
1° luglio 2024	<u>Adeguamenti materiali</u> - Numero 3.1.2, Valutazione - Numero 3.1.3, Rettifiche di valore - Numero 7, Fondo di rinnovamento per immobili

Editore

Ufficio per i comuni dei Grigioni

Rosenweg 4

7001 Coira

1. Basi legali

La presentazione dei conti e la contabilità dei comuni grigionesi si basano sulla legge sulla gestione finanziaria del Cantone dei Grigioni (legge sulla gestione finanziaria, LGF; CSC 710.100) nonché sull'ordinanza sulla gestione finanziaria per i comuni (OGFCom; CSC 710.200).

Le disposizioni della LGF valgono per i comuni politici, per quanto non valgano disposizioni cantonali divergenti o per quanto la legge non disciplini esplicitamente fattispecie cantonali.

Per le regioni e le corporazioni di comuni, nonché per i comuni patriziali la legge vale per analogia, per quanto non vi siano disposizioni speciali.

A integrazione delle basi giuridiche, sul sito web dell'Ufficio per i comuni dei Grigioni (www.afg.gr.ch ⇒ Contabilità) vengono pubblicati raccomandazioni, modelli nonché guide di diverso tipo.

2. Considerazioni generali

Gli immobili di proprietà dei comuni¹ devono essere attribuiti ai beni patrimoniali o ai beni amministrativi. La distinzione tra i due concetti beni patrimoniali (= investimenti) e beni amministrativi (= uscite) previsti dal diritto sulla gestione finanziaria è fondamentale per la presentazione dei conti e per definire le competenze all'interno del comune.

I **beni patrimoniali** si compongono di quei valori patrimoniali che possono essere alienati senza pregiudicare l'adempimento dei compiti pubblici (cfr. art. 2 cpv. 1 LGF). I beni patrimoniali servono dunque solo indirettamente all'adempimento di compiti pubblici, in quanto forniscono al comune i mezzi finanziari necessari a tale scopo.

Esempio

Il comune compra un immobile al puro scopo di generare ricavi. Questo immobile può essere rivenduto.

La decisione di effettuare degli investimenti rientra nella competenza dell'esecutivo, nella misura in cui la legislazione comunale determinante – di norma statuto comunale – non preveda una competenza diversa (cfr. art. 2 cpv. 2 OGFCom).

I **beni amministrativi** comprendono quei valori patrimoniali che servono direttamente all'adempimento di compiti pubblici (cfr. art. 2 cpv. 2 LGF). A differenza dei beni patrimoniali, questi valori patrimoniali sono a destinazione vincolata e di conseguenza non alienabili liberamente.

Esempio

Il comune costruisce una palestra.

Per sostenere le uscite, il comune deve ottenere le autorizzazioni necessarie dall'organo competente in una procedura di autorizzazione delle uscite a più livelli (cfr. la guida "Procedura di autorizzazione delle uscite dei comuni grigionesi", Ufficio per i comuni, edizione 2020).

¹ Nella presente raccomandazione per la prassi per immobili si intendono terreni ed edifici.

3. Immobili nei beni patrimoniali

3.1 Presentazione dei conti e contabilità

3.1.1 Iscrizione a bilancio

Le uscite e le entrate per l'acquisto o la costruzione di immobili nei beni patrimoniali vengono iscritte direttamente a bilancio (cfr. la seguente struttura di bilancio). Non viene allestito un conto degli investimenti. Le spese e le entrate non vengono inserite nel preventivo.

Struttura di bilancio gruppo specifico 108, immobilizzi materiali beni patrimoniali

Gruppo specifico	Designazione
1080	Fondi beni patrimoniali
1084	Edifici beni patrimoniali
1086	Beni mobili beni patrimoniali
1087	Impianti in costruzione beni patrimoniali
1088	Acconti beni patrimoniali
1089	Rimanenti immobilizzi materiali beni patrimoniali

Durante la costruzione di un immobile le uscite e le entrate risultanti vengono iscritte a bilancio nel gruppo specifico 1087 (impianti in costruzione beni patrimoniali). Quando l'immobile viene messo in esercizio le uscite nette attivabili vengono trasferite all'interno del gruppo specifico 108 (immobilizzi materiali beni patrimoniali). Le uscite non attivabili vengono trasferite come spese nella funzione 963x (immobili dei beni patrimoniali) del conto economico.

3.1.2 Valutazione

I beni patrimoniali vengono valutati secondo principi commerciali alla data di chiusura del bilancio (cfr. art. 26 LGF, art. 20 OGFCOM). Gli immobili vengono iscritti a bilancio al valore di mercato. Il valore deve essere verificato alla data di chiusura del bilancio (cfr. numero 3.1.3, Rettifiche di valore).

Valutazione ufficiale

L'Ufficio cantonale per le valutazioni immobiliari (UVI) esegue valutazioni ufficiali nel Cantone dei Grigioni. Le revisioni delle valutazioni per comune hanno luogo di norma ogni dieci anni. Indipendentemente da esse, se necessario è possibile chiedere una valutazione all'UVI.

In virtù della legge sulle valutazioni immobiliari ufficiali (LVI; CSC 850.100) nonché della relativa ordinanza (OVI; CSC 850.110) l'UVI determina diversi valori che devono orientarsi al mercato. Si tiene generalmente conto di fattori che influiscono sul valore, ad esempio l'età e le condizioni degli edifici, il clima, l'ubicazione e la situazione relativa al traffico o il potenziale di sviluppo dei dintorni.

Il valore commerciale determinato corrisponde ai prezzi realizzati in condizioni normali con la vendita di fondi uguali o simili (cfr. art. 18 OVI).

Il valore commerciale ufficiale corrisponde quindi al valore di mercato.

In caso di incertezze nella valutazione occorre iscrivere a bilancio un valore determinato in modo prudente affinché i valori patrimoniali non siano sopravvalutati. In questo caso il principio della prudenza non significa che si debba procedere a valutazioni possibilmente prudenti, bensì che occorre tenere conto di tutti i rischi che potrebbero modificare il valore a bilancio.

Si raccomanda di rinunciare alla costituzione arbitraria di riserve occulte (sottovalutazione).

3.1.3 Rettifiche di valore

Se per un immobile dei beni patrimoniali si prevede una perdita di valore permanente, il suo valore a bilancio viene rettificato (cfr. art. 21 cpv. 1 OGFCOM).

Una perdita di valore è permanente se con ogni probabilità si deve prevedere che il valore a bilancio non potrà più essere raggiunto in tempi prevedibili, oppure se a seguito di distruzione, invecchiamento o circostanze simili la posizione ha perso del tutto o in parte il valore o la posizione non può più essere sfruttata nella misura precedente (cfr. art. 21 cpv. 2 OGFCOM).

Possibili fattispecie per la perdita di valore permanente

Sviluppi tecnici, giuridici o politici che limitano l'utilizzo di valori patrimoniali, ad esempio prescrizioni ambientali

Provvedimenti pianificatori, ad esempio cambiamento di destinazione

Danni causati da incendi o dal maltempo

Le rettifiche di valore negative e positive vengono contabilizzate nel conto economico nella funzione 963x (immobili dei beni patrimoniali) attraverso i seguenti gruppi specifici:

Conto	Denominazione	Osservazioni
3441	Rettifiche di valore investimenti dei beni patrimoniali	Rettifiche di valore negative (svalutazione)
4443	Rettifiche di valore immobili dei beni patrimoniali	Rettifiche di valore positive (rivalutazione)

3.1.4 Spese e redditi immobiliari

Spese per e ricavi da immobili dei beni patrimoniali vengono preventivati e contabilizzati nel conto economico nella funzione 963x (immobili dei beni patrimoniali), e distinti come segue:

Conto	Designazione	Osservazione
3430	Manutenzione edilizia immobili beni patrimoniali	Riparazioni, sostituzione, sistemazione oppure rinnovo di immobilizzi materiali danneggiati
3431	Manutenzione non edilizia immobili beni patrimoniali	Custode, pulizia, cura dell'area circostante, di prati e giardini, sgombero della neve, manutenzione dell'impianto di riscaldamento, degli ascensori, della tecnica edilizia ecc.
3439	Rimanenti spese per immobili beni patrimoniali	Premi dell'assicurazione fabbricati, tasse sull'acqua, sulle acque di scarico e sui rifiuti, energia, spese di riscaldamento, tasse ufficiali ecc.
4430	Fitti e pigioni immobili beni patrimoniali	Pigioni, canoni d'affitto e canoni del diritto di superficie
4431	Indennità per alloggi di servizio beni patrimoniali	Indennità del proprio personale per alloggi di servizio
4432	Indennità per l'utilizzo di immobili beni patrimoniali	Indennità per la locazione a breve termine e l'utilizzo di locali in immobili dei beni patrimoniali
4439	Rimanenti redditi immobiliari beni patrimoniali	Ricavi non attribuiti altrove

Le spese e i redditi immobiliari (gruppo specifico 34/44) vengono iscritti con la presentazione a tre livelli dei profitti (cfr. art. 11 cpv. 2 OGFCOM) nel risultato del finanziamento. Le spese per il personale (gruppo specifico 30) e le fatturazioni interne (gruppo specifico 39/49) in relazione a immobili nei beni patrimoniali vengono iscritti nel risultato dell'attività d'esercizio. Il risultato operativo (1° livello) non è influenzato da questa distinzione.

4. Immobili nei beni amministrativi

4.1 Presentazione dei conti e contabilità

4.1.1 Iscrizione a bilancio

Le uscite per l'acquisto o la costruzione di immobili nei beni amministrativi, nonché le entrate ad esse correlate vengono contabilizzate nel conto degli investimenti, se l'importo lordo supera la soglia di iscrizione all'attivo valevole per il comune (cfr. art. 12 cpv. 1 OGFCOM). Entro la fine del periodo contabile le uscite e le entrate vengono iscritte a bilancio (cfr. la struttura di bilancio seguente).

Struttura di bilancio gruppo specifico 140, immobilizzi materiali beni amministrativi

Gruppo specifico	Designazione
1400	Fondi nei beni amministrativi
1401	Strade/ vie
1402	Opere idrauliche
1403	Rimanenti opere del genio civile
1404	Opere edili
1405	Foreste
1406	Beni mobili beni amministrativi
1407	Impianti in costruzione beni amministrativi
1409	Rimanenti immobilizzi materiali beni amministrativi

Durante la costruzione di un immobile le uscite e le entrate risultanti vengono iscritte a bilancio nel gruppo specifico 1407 (impianti in costruzione beni amministrativi). Quando l'immobile viene messo in esercizio vengono trasferite al gruppo specifico 1404 (opere edili) e/o 1406 (beni mobili beni amministrativi).

In singoli casi un immobile può comprendere sia parti di edifici da attribuire ai beni patrimoniali sia ai beni amministrativi.

Esempio – edificio amministrativo con appartamenti in locazione

Un comune costruisce un edificio amministrativo con diversi uffici, sale riunioni, ecc. per l'amministrazione. Inoltre, l'immobile comprende anche quattro appartamenti che vengono locati a privati. I locali destinati all'amministrazione (uffici, sala riunioni) sono necessari per l'adempimento di compiti pubblici e rappresentano beni amministrativi. I quattro appartamenti locati rappresentano per contro beni patrimoniali.

4.1.2 Valutazione, ammortamento

I beni amministrativi vengono iscritti a bilancio ai costi di acquisto o di produzione. Se non sono risultati costi, ad esempio in caso di donazione, i beni amministrativi vengono iscritti a bilancio al valore di mercato (cfr. art. 27 cpv. 1 LGF). Il valore deve essere verificato alla data di chiusura del bilancio (cfr. numero 4.1.3, Rettifiche di valore).

In caso di incertezze nella valutazione occorre iscrivere a bilancio un valore determinato in modo prudente affinché i valori patrimoniali non siano sopravvalutati. In questo caso il principio della prudenza non significa che si debba procedere a valutazioni possibilmente prudenti, bensì che occorre tenere conto di tutti i rischi che potrebbero modificare il valore a bilancio.

Gli ammortamenti devono rispecchiare la svalutazione dei beni amministrativi. Vengono distinti come segue:

Designazione	Osservazioni
Ammortamenti ordinari	Categorie d'investimento, durata di utilizzo e tasso di ammortamento vedi art. 23 OGFCOM
Ammortamenti straordinari	Se per una voce si prevede una perdita di valore duratura, il valore a bilancio viene rettificato con un ammortamento straordinario.
Ammortamenti supplementari	Ammortamenti supplementari sono dovuti a ragioni di politica finanziaria. In questo modo vengono costituite riserve occulte sui beni amministrativi.

Per gli edifici (opere edili) si suppone una durata di utilizzo di 33 anni. Gli ammortamenti ordinari corrispondono quindi annualmente al 3,03 % (cfr. art. 23 cpv. 1 OGFCOM).

Si raccomanda di ammortizzare i terreni edificati insieme agli edifici. I terreni non edificati non vengono ammortizzati finché non si verifica una perdita di valore (cfr. art. 22 cpv. 6 OGFCOM).

4.1.3 Rettifiche di valore

Se per un immobile dei beni amministrativi si prevede una perdita di valore permanente, il suo valore a bilancio viene rettificato (cfr. art. 21 cpv. 1 OGFCOM).

Una perdita di valore è permanente se con ogni probabilità si deve prevedere che il valore a bilancio non potrà più essere raggiunto in tempi prevedibili, oppure se a seguito di distruzione, invecchiamento o circostanze simili la posizione ha perso del tutto o in parte il valore o questo non può più essere sfruttato nella misura precedente (cfr. art. 21 cpv. 2 OGFCOM).

Il valore di tutte le voci e di tutti gli immobili deve essere verificato alla data di chiusura del bilancio.

Le rettifiche di valore (ammortamenti straordinari) vengono registrate nel conto economico secondo la funzione attraverso il seguente gruppo specifico:

Gruppo specifico	Designazione
3301	Ammortamenti straordinari immobilizzi materiali beni amministrativi

4.1.4 Spese e redditi immobiliari

Le spese e i ricavi da immobili dei beni amministrativi vengono preventivati e registrati nel conto economico secondo la funzione, ad esempio funzione 2170, Immobili scolastici, e distinti come segue:

Conto	Designazione	Osservazione
3120	Spese d'approvvigionamento e smaltimento immobili beni amministrativi	Tasse sull'acqua, sulle acque di scarico e sui rifiuti, energia, spese di riscaldamento
3134	Premi per assicurazione cose	Premi dell'assicurazione fabbricati e premi per assicurazione delle cose
3144	Manutenzione opere edili, edifici	Riparazioni, sostituzione, sistemazione oppure rinnovo di immobilizzi materiali danneggiati
4470	Fitti e pigioni immobili beni amministrativi	Pigioni, canoni d'affitto e canoni del diritto di superficie
4471	Indennità per alloggi di servizio beni patrimoniali	Indennità del proprio personale per alloggi di servizio
4472	Indennità per l'utilizzazione di immobili beni amministrativi	Indennità per la locazione a breve termine e l'utilizzo di locali in immobili dei beni amministrativi
4479	Rimanenti redditi immobiliari beni amministrativi	Ricavi non attribuiti altrove.

Le spese per il personale (gruppo specifico 30) nonché le fatturazioni interne (gruppo specifico 39/49) possono rappresentare anche una spesa o un ricavo per immobili nei beni amministrativi.

5. Trasferimento di immobili

5.1 Trasferimento nei beni patrimoniali

Se ad esempio il bisogno di un immobile per l'adempimento di un compito pubblico o la fornitura di prestazioni viene definitivamente meno, l'esecutivo, in via definitiva, trasferisce questo immobile dai beni amministrativi ai beni patrimoniali (cfr. art. 2 cpv. 3 LGF). L'immobile può essere eventualmente alienato solo dopo il trasferimento.

I trasferimenti dai beni amministrativi ai beni patrimoniali avvengono al valore contabile (cfr. art. 27 cpv. 5 LGF). In seguito l'immobile deve essere rivalutato.

Esempio - trasferimento di un edificio scolastico nei beni patrimoniali

I comuni A e B si sono aggregati. Il bisogno dell'edificio scolastico dell'ex comune B per l'adempimento di un compito pubblico è venuto meno. Il trasferimento dell'edificio scolastico dai beni amministrativi ai beni patrimoniali avviene attraverso il conto degli investimenti (conto 6040, trasferimento di immobilizzi materiali dai beni amministrativi nei beni patrimoniali).

Contabilizzazione	Dare	Avere	Importo in CHF
Trasferimento dell'immobile "edificio scolastico" dai beni amministrativi nei beni patrimoniali	1084	2170.6040	500'000
Uscita dell'immobile "edificio scolastico" dai beni amministrativi	xxxx.5900	1404	500'000
Rivalutazione contabile dell'immobile "edificio scolastico" al valore di mercato	1084	9630.4443	2'500'000

Perdite o utili realizzati con l'alienazione di immobili hanno degli effetti diretti sulla liquidità. La rivalutazione contabile di queste operazioni avviene attraverso i seguenti gruppi specifici del conto economico:

Conto	Denominazione	Osservazioni
3411	Perdite conseguite su investimenti materiali e immateriali beni patrimoniali	Perdite di valore effettive occorse in caso di alienazione o di trasferimento nei beni amministrativi.
4411	Utili conseguiti da alienazioni di investimenti materiali beni patrimoniali	Utili realizzati mediante l'alienazione

5.2 Trasferimento nei beni amministrativi

Se ad esempio un immobile dei beni patrimoniali deve essere usato in futuro per compiti pubblici, deve avvenire un trasferimento di tale immobile nei beni amministrativi. Per il trasferimento è necessaria una decisione concernente le spese dell'organo competente.

I trasferimenti dai beni patrimoniali ai beni amministrativi avvengono al valore di mercato (cfr. art. 26 cpv. 3 LGF). In seguito l'immobile deve essere ammortizzato in via ordinaria.

Esempio - trasferimento di un capannone nei beni amministrativi

Il comune C possiede un capannone iscritto a bilancio nei beni patrimoniali che finora è stato affittato a terzi. In futuro il capannone dovrà essere utilizzato dalle aziende comunali. Il trasferimento del capannone dai beni patrimoniali ai beni amministrativi avviene attraverso il conto degli investimenti (conto 5040, opere edili gestione generale).

Contabilizzazione	Dare	Avere	Importo in CHF
Trasferimento dell'immobile "capannone" dai beni patrimoniali nei beni amministrativi	6190.5040	1084	700'000
Attivazione dell'immobile "capannone" nei beni amministrativi	1404	xxx.6900	700'000

6. Contabilità degli immobilizzi (cespiti)

Nella contabilità degli immobilizzi i valori patrimoniali a bilancio dei beni amministrativi (gruppo specifico 140) nonché gli immobilizzi materiali dei beni patrimoniali (gruppo specifico 108) vengono registrati come cosiddetti investimenti.

Per questi investimenti vengono registrati tutti i dati e le informazioni necessari per l'elaborazione della pianificazione finanziaria, del preventivo nonché del conto annuale. La contabilità degli immobilizzi (cespiti) è quindi un prezioso strumento per la gestione strategica e operativa della condotta finanziaria del comune. È sensato e opportuno che la contabilità degli immobilizzi sia collegata alla contabilità finanziaria e allo strumento di pianificazione finanziaria.

7. Fondo di rinnovamento per immobili

Il rinnovo di immobili nei beni patrimoniali e amministrativi può comportare un onere importante per la gestione finanziaria del comune. Per evitarlo, il comune se necessario può istituire fondi a destinazione vincolata. Questi fondi devono essere attribuiti al capitale proprio (gruppo specifico 2910, fondi nel capitale proprio). Non devono essere assoggettati a interessi figurativi.

L'istituzione di tali fondi necessita in linea di principio di una base giuridica comunale che disciplini le attribuzioni ai fondi e lo scopo di utilizzo specifico. Se il comune istituisce fondi senza obbligo legislativo, le attribuzioni sono considerate uscite liberamente determinabili. In tale contesto occorre tenere conto delle competenze di spesa.

Le attribuzioni ai fondi o i prelievi dai fondi devono essere iscritti a preventivo e vengono contabilizzati attraverso i seguenti conti specifici del conto economico:

Conto	Designazione	Osservazione
3511	Versamenti a fondi nel capitale proprio	Versamenti al gruppo specifico 2910 (fondi nel capitale proprio)
4511	Prelevi da fondi nel capitale proprio	I prelevi dal gruppo specifico 2910 (fondi nel capitale proprio)

Le attribuzioni ai fondi di rinnovamento per proprietà per piani private di cui il comune detiene una partecipazione vengono contabilizzate per gli immobili dei beni amministrativi attraverso il gruppo specifico 3144 (manutenzione opere edili, edifici) e per immobili nei beni patrimoniali attraverso il gruppo specifico 3430 (manutenzione edilizia immobili beni patrimoniali).

Le quote del fondo di rinnovamento non vengono iscritte a bilancio. Ai fini della trasparenza è sensato indicarle nell'allegato al conto annuale.