

- » che nel Rendiconto Generale anno 2007 non è stata rilevata la sopravvenienza attiva conseguente allo stralcio di residui passivi per complessivi € 7.476.366,67 deliberato dal CdA con delibera n. 91 del 7 novembre 2007 in quanto la delibera non ha concluso il suo iter di stato di approvazione nel corso del 2007.

La Commissione Economico – Finanziaria, inoltre, riafferma quanto esposto nella sua relazione redatta in sede di esame del Bilancio Preventivo 2008 con riferimento ai residui passivi considerati «perenti» per i quali sarebbe probabilmente applicabile l'istituto della perenzione di cui all'art.36 del Regio Decreto 2440/1923.

Osservazioni della Commissione alla «perenzione» dei residui passivi svolte in sede di esame del Bilancio di Previsione anno 2008²⁹.

«La Commissione osserva che l'art. 27 del «Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'ENPALS, adottato con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 71 del 7.12.2006, ed approvato dal Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale con nota prot. 1/4PP/ del 14 novembre 2007, con riferimento alla gestione dei residui³⁰, nulla dispone circa i residui passivi da «considerarsi perenti».

²⁹ Cfr. Relazione della Commissione Economico – Finanziaria per la Riunione del CIV del 27/11/2007

³⁰ Articolo 27 del Regolamento di Amministrazione e Contabilità

La gestione dei residui

1. La gestione della competenza è separata da quella dei residui.

2. I residui attivi e passivi devono risultare nelle scritture distintamente per esercizio di provenienza.

3. I residui attivi e passivi di ciascun esercizio sono trasferiti ai corrispondenti capitoli dell'esercizio successivo, separatamente dagli stanziamenti di competenza dello stesso.

4. Se il capitolo che ha dato origine al residuo è stato eliminato nel nuovo bilancio, la gestione delle somme residue è effettuata mediante apposito capitolo aggiunto da istituirsi con provvedimento da adottarsi con le procedure previste per la formazione e le variazioni di bilancio.

5. Sono mantenute tra i residui dell'esercizio esclusivamente le entrate accertate per le quali esiste un titolo giuridico che costituisca l'Ente creditore della correlativa entrata.

6. È vietata la iscrizione nel conto residui di somme non impegnate ai sensi dell'articolo 22.

«La perenzione amministrativa è un istituto caratteristico della contabilità pubblica, secondo il quale i residui passivi che non vengono pagati entro un certo tempo a partire dall'esercizio a cui si riferiscono vengono eliminati dalle scritture dello Stato. In particolare l'art. 36 del Regio Decreto 2440/1923³¹ stabilisce che:

- i residui delle spese correnti (o di funzionamento o mantenimento) non pagati entro il secondo esercizio successivo a quelli cui si riferiscono si intendono perenti agli effetti amministrativi; quelli relativi a spese per lavori, forniture e servizi possono essere mantenuti in bilancio fino al terzo esercizio successivo a quello cui si riferiscono. Le somme eliminate possono però riprodursi con riassegnazione ai pertinenti capitoli degli esercizi successivi, qualora il creditore ne richieda il pagamento (purché non sia trascorso il periodo di «prescrizione» giuridica del suo diritto);
- i residui relativi alle spese in conto capitale (o di investimento) possono essere mantenuti in bilancio non oltre l'esercizio successivo a quello cui si riferiscono, a meno che non siano iscritti in forza di disposizioni legislative entrate in vigore nell'ultimo quadrimestre dell'esercizio precedente; in tal caso il tempo di iscrizione dei residui, è protratto di un anno (art. 36 R.D. 2440/1923, comma 2, così come modificato dalla L. 94/1997 e poi sostituito dall'art. 1, comma 6, D.L. 194/2002 convertito dalla L. 246/2002).

³¹ Art. 36 R.D. 2440/1923

I residui delle spese correnti non pagati entro il secondo esercizio successivo a quello in cui è stato iscritto il relativo stanziamento si intendono perenti agli effetti amministrativi; quelli concernenti spese per lavori, forniture e servizi possono essere mantenuti in bilancio fino al terzo esercizio successivo a quello in cui è stato iscritto il relativo stanziamento. Le somme eliminate possono riprodursi in bilancio con riassegnazione ai pertinenti capitoli degli esercizi successivi.

Le somme stanziare per spese in conto capitale non impegnate alla chiusura dell'esercizio possono essere mantenute in bilancio, quali residui, non oltre l'esercizio successivo a quello cui si riferiscono, salvo che si tratti di stanziamenti iscritti in forza di disposizioni legislative entrate in vigore nell'ultimo quadrimestre dell'esercizio precedente. In tale caso il periodo di conservazione è protratto di un anno.

I residui delle spese in conto capitale, derivanti da importi che lo Stato abbia assunto obbligo di pagare per contratto o in compenso di opere prestate o di lavori o di forniture eseguiti, non pagati entro il settimo esercizio successivo a quello in cui è stato iscritto il relativo stanziamento, si intendono perenti agli effetti amministrativi. Le somme eliminate possono riprodursi in bilancio con riassegnazione ai pertinenti capitoli degli esercizi successivi.

Le somme stanziare per spese in conto capitale negli esercizi 1979 e precedenti, che al 31 dicembre 1982 non risultino ancora formalmente impegnate, costituiscono economie di bilancio da accertare in sede di

«Lo scopo di tale disposizione è quello di evitare che le varie amministrazioni statali abbiano a disposizione nei propri bilanci considerevoli stanziamenti, quali sono i residui passivi, da impegnare e quindi spendere, appesantendo la finanza pubblica».

* * *

La Commissione osserva che nel caso di specie la «eliminazione» di residui passivi per complessivi € 189.697.896,12 deliberata dal Consiglio di Amministrazione con la delibera n. 79 del 18 aprile 2007 ha consentito di iscrivere nel conto economico dell'Ente una «sopravvenienza attiva» (ricavi) di complessivi € 189.697.896,12.

* * *

II. LA SITUAZIONE PATRIMONIALE

Il CIV, su indicazione della Commissione Economico Finanziaria, ha richiesto all'Ente di procedere ad un «allineamento» delle poste patrimoniali attraverso una esatta ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente, distinguendo, peraltro, il patrimonio di proprietà da quello cartolarizzato. Conseguentemente ha chiesto, anche, la stesura dell'inventario del patrimonio immobiliare dell'ente redatto ai sensi dell'art. 53 del d.p.r. n. 97 del 27/2/2003³², aggiornato secondo i criteri di valutazione di cui al successivo art. 54 del d.p.r. 97/2003³³, al fine di avere contezza della consistenza effettiva del patrimonio immobiliare istituzionale e non dell'ENPALS onde riconciliarlo con i valori esposti nella situazione Patrimoniale allegata al Bilancio Consuntivo.

La richiesta ha avuto attuazione nel Rendiconto Generale 2007. Infatti, l'Ente ha proceduto sia all'adeguamento delle risultanze finanziarie economiche e patrimoniali relative agli effetti prodotti dai procedimenti di cartolarizzazione degli immobili, sia alla ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare rimasto

³² D.p.r. 27/2/2003 n. 97 - Art. 53 - Norme di indirizzo

1. I beni degli enti si distinguono in immobili e mobili secondo gli articoli 812 e seguenti del codice civile ed in beni materiali ed immateriali.

2. Gli enti, in relazione alla dimensione ed alla struttura organizzativa, disciplinano nel regolamento di contabilità di cui all'articolo 2, comma 2, le modalità di inventariazione, di classificazione e di gestione dei beni, nonché la nomina dei consegnatari.

Art. 54 - Criteri di valutazione

1. I beni sono valutati secondo le norme del codice civile e conformemente ai criteri di iscrizione e valutazione di cui all'allegato n. 14.

2. Ogni cinque anni per i beni mobili ed ogni dieci anni per gli immobili l'ente provvede alla relativa ricognizione e valutazione ed al conseguente rinnovo degli inventari in conformità dei criteri fissati nell'allegato n. 14, sentito il collegio dei revisori dei conti.

³³ D.p.r. 27/2/2003 n. 97 - Art. 54 - Criteri di valutazione

1. I beni sono valutati secondo le norme del codice civile e conformemente ai criteri di iscrizione e valutazione di cui all'allegato n. 14.

2. Ogni cinque anni per i beni mobili ed ogni dieci anni per gli immobili l'ente provvede alla relativa ricognizione e valutazione ed al conseguente rinnovo degli inventari in conformità dei criteri fissati nell'allegato n. 14, sentito il collegio dei revisori dei conti.

in proprietà dell'Ente ex art. 54, comma 2 del D.P.R. 97/2003³⁴, con conseguente allineamento dei valori dell'inventario del patrimonio immobiliare dell'Ente.

Si procede di seguito all'esame delle risultanze emerse dalle predette operazioni.

* * *

II.A. DISMISSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'ENTE (SCIP 1 E SCIP 2)

Le principali linee guida delle operazioni di dismissione e cartolarizzazione del patrimonio immobiliare pubblico possono essere così riassunte:

- ☒ immissione della società veicolo (SCIP S.r.l.) nel possesso giuridico dei beni immobili per effetto del conferimento degli immobili da parte degli enti cedenti;
- ☒ emissioni di obbligazioni sul mercato finanziario, sia italiano sia estero, da parte della società veicolo SCIP S.r.l.;
- ☒ versamento agli Enti cedenti di un «prezzo iniziale»;
- ☒ affidamento agli Enti cedenti della gestione degli immobili, residenziali e di quelli commerciali trasferiti, nonché della vendita degli immobili residenziali dietro versamento di un corrispettivo;
- ☒ affidamento ad un soggetto selezionato dal Ministero dell'Economia della

³⁴ D.P.R. 97/2003 – Art. 54 – Criteri di valutazione

1. I beni sono valutati secondo le norme del codice civile e conformemente ai criteri di iscrizione e valutazione di cui all'allegato n. 14.

2. Ogni cinque anni per i beni mobili ed ogni dieci anni per gli immobili l'ente provvede alla relativa ricognizione e valutazione ed al conseguente rinnovo degli inventari in conformità dei criteri fissati nell'allegato n. 14, sentito il collegio dei revisori dei conti.

vendita degli immobili commerciali, sempre dietro corrispettivo;

- ☒ versamento agli Enti cedenti, all'esito della conclusione dell'operazione, di un prezzo differito, pari alla differenza, se positiva, tra il ricavo netto effettivo per la società di cartolarizzazione derivante dalla gestione e vendita degli immobili trasferiti e dalle altre operazioni di cartolarizzazione e quanto dovuto a titolo di capitale ed interessi per il rimborso dei titoli o dei finanziamenti e per il pagamento degli altri oneri e costi connessi all'operazione di cartolarizzazione.

I provvedimenti fondamentali che hanno disciplinato le due operazioni di dismissione e cartolarizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente (SCIP 1 e SCIP 2) hanno riguardato:

- ☒ la individuazione degli immobili di proprietà dell'Ente avvenuta con i seguenti decreti dell'Agenzia del Demanio:
 - Decreto dell'Agenzia del Demanio del 28 novembre 2001
 - Decreto dell'Agenzia del Demanio del 2 ottobre 2002
 - Decreto dell'Agenzia del Demanio del 5 novembre 2002
- ☒ il trasferimento di buona parte degli immobili individuati dall'Agenzia del Demanio alla società SCIP S.r.l. attraverso i seguenti decreti interministeriali:
 - Decreto interministeriale del 30 novembre 2001 sono stati trasferiti gli immobili di cui all'allegato B al Decreto dell'Agenzia del Demanio del 28 novembre 2001 (SCIP 1);
 - Decreto interministeriale del 5 novembre 2002 sono stati trasferiti gli immobili di cui ai Decreti dell'Agenzia del Demanio del 2 ottobre 2002 e

del 5 novembre 2002 (SCIP 2) con la eccezione di alcuni immobili.

Ai sensi del D.M. 18 dicembre 2001 il prezzo iniziale degli immobili (art. 1)³⁵, a titolo definitivo e irripetibile, è corrisposto dalla società di cartolarizzazione al Ministero dell'economia e delle finanze per conto degli enti previdenziali, e viene allocato dal Ministero dell'economia e delle finanze tra gli enti previdenziali secondo percentuali già predeterminate dal D.M. 18/12/2001 (all'ENPALS 1,45%; all'INAIL 24,12%; all'INPDAL 19,10%; all'INPDAP 44,85%; all'INPS 7,80%; all'IPSEMA 0,81%; all'IPOST 1,87%) e che tale prezzo iniziale corrisponde all'importo effettivamente incassato dalla società di cartolarizzazione a fronte dell'emissione dei titoli effettuata dalla società stessa.

Per quanto riguarda, poi, il prezzo differito (art. 2)³⁶ è stabilito che la parte

³⁵ D.M. 18.12.2001 - Art. 1.

Il prezzo iniziale, a titolo definitivo ed irripetibile, corrisposto dalla società di cartolarizzazione al Ministero dell'economia e delle finanze per conto degli enti previdenziali, è allocato dal Ministero dell'economia e delle finanze tra gli enti previdenziali secondo le percentuali specificate nell'allegato 1.

Tale prezzo iniziale corrisponde all'importo effettivamente incassato dalla società di cartolarizzazione a fronte dell'emissione dei titoli dalla stessa effettuata per l'importo di euro 2.300 milioni, al netto delle commissioni, spese ed altri oneri iniziali a carico della società di cartolarizzazione per un importo massimo complessivo pari ad euro 5.700.000 nonché delle somme di euro 200 milioni e di euro 100 milioni trattenute dalla predetta società rispettivamente quale fondo di riserva e quale fondo di liquidità a garanzia del rimborso dei titoli stessi. La somma di euro 200 milioni, trattenuta dalla società di cartolarizzazione quale fondo di riserva, è pagata al Ministero dell'economia e delle finanze, per conto degli enti previdenziali, a titolo di ulteriore quota di prezzo iniziale, al raggiungimento di vendite complessivamente pari a euro 400 milioni al 31 marzo 2002 e a euro 1.100 milioni al 30 giugno 2002, secondo le modalità specificate contrattualmente nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione di cui al comma 2 dell'art. 2 del decreto-legge n. 351.

Ove non venga corrisposta, in tutto o in parte, alle date sopra indicate, la somma di euro 200 milioni viene liquidata dalla società di cartolarizzazione al Ministero dell'economia e delle finanze, per conto degli enti previdenziali, unitamente al prezzo differito di cui al successivo art. 2 del presente decreto.

Il Ministero dell'economia e delle finanze alloca tale somma tra gli enti previdenziali secondo le percentuali specificate nell'allegato 1.

³⁶ D.M. 18.12.2001 - Art. 2

La residua parte del prezzo da corrispondersi da parte della società di cartolarizzazione, a titolo di prezzo differito, ai sensi dell'ultimo capoverso dell'art. 3 del primo decreto del Ministro dell'economia, è allocata dal Ministero dell'economia e delle finanze tra gli enti previdenziali secondo i criteri riportati nell'allegato 2.

Il Ministero dell'economia e delle finanze può richiedere alla società di cartolarizzazione di anticipare

residua del prezzo che la società di cartolarizzazione deve corrispondere, a titolo di prezzo differito, viene allocato dal Ministero dell'economia e delle finanze tra gli enti previdenziali secondo criteri stabiliti dall'allegato 2 D.M. 18/12/2001. Inoltre, ciascuno degli enti previdenziali deve accendere il conto corrente presso la Tesoreria centrale dello Stato, nel quale sono versate dal Ministero dell'economia e delle finanze le somme pagate da parte della società di cartolarizzazione a titolo di prezzo in relazione agli immobili trasferiti.

L'Enpals ha fornito la rendicontazione delle operazioni di dismissione che di fatto sono avvenute nell'anno 2002 (SCIP 1) e nell'anno 2003 (SCIP 2).

Si riportano di seguito le risultanze della rendicontazione fornita.

* * *

II.A.1 Rendicontazione delle operazioni di dismissione e cartolarizzazione del patrimonio immobiliare dell'Enpals

Si riportano di seguito le risultanze della rendicontazione fornita con riferimento:

- al valore degli immobili dell'Enpals trasferiti con decreti interministeriali (SCIP1 e SCIP2) alla società di cartolarizzazione SCIP S.r.l.;
- alle somme versate dall'Enpals sui conti correnti accesi dalla società di cartolarizzazione presso la Tesoreria centrale dello Stato in relazione alle vendite perfezionate, nonché per il 10% delle somme riscosse in relazione ai

in tutto o in parte, in una o più volte, il pagamento del prezzo differito, ove la società di cartolarizzazione sia in grado di finanziare tale anticipato pagamento mediante collocamento di nuovi titoli o assunzione di nuovi finanziamenti da stabilirsi con successivo decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro del lavoro e delle politiche sociali, e a condizione che ciò non determini una diminuzione del rating attribuito ai titoli emessi per finanziare il

contratti di locazione relativi agli immobili a carattere commerciale che fanno parte del piano straordinario di dismissione previsto dall'art. 7 del D.L. 79/1997 (art. 10 Decreto Interministeriale 18 dicembre 2001);

- alle somme versate dal Ministero dell'Economia e delle Finanze sul conto corrente acceso all'Enpals presso la Tesoreria Centrale a titolo di prezzo degli immobili trasferiti (art. 3 Decreto Interministeriale 18 dicembre 2001).

pagamento del prezzo iniziale

Immobili trasferiti	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Totale
Valore trasferito a SCIP1 decreto MEF 31.5.2002	€ 28.919.504,40						€ 28.919.504,40
Valore trasferito a SCIP2 decreto MEF 09.04.2003	€ 48.381.136,79						€ 48.381.136,79
Totale valore immobili trasferiti	€ 77.300.641,19	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 77.300.641,19

Somme riscosse dall'Enpals e versate sul c/c accesso alle società di cartolarizzazione presso la Tesoreria Centrale (art. 10 D.Int. 18.12.2001)	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Totale
Somme rivenienti dalla vendita versate sul c/c 20368 accesso alla SCIP1 presso la Tesoreria Centrale							
- Residenziale							
- Commerciale							
Totale SCIP1	€ 28.561.441,62	€ .995.815,04	€ 1.170.193,68	€ 51.480,42	€ -	€ 81.088,89	€ 38.860.019,65
Somme rivenienti dalla vendita versate sul c/c 20368 accesso alla SCIP1 presso la Tesoreria Centrale							
- Residenziale		€ 2.048.279,56	€ 9.465.094,00	€ 8.317.141,48		€ 387.910,62	€ 20.218.425,66
- Commerciale	€ -		€ 5.594.443,00	€ 8.346.607,48	€ 13.759.064,10	€ 729.032,84	€ 28.429.147,42
Totale SCIP2		€ 2.048.279,56	€ 15.059.537,00	€ 16.663.748,96	€ 13.759.064,10	€ 1.116.943,46	€ 48.647.573,08
Totale somme riscosse dall'Enpals e versate sul c/c accesso alle società di cartolarizzazione (art. 10 D.Int. 18.12.2001).	€ 28.561.441,62	€ 11.044.094,60	€ 16.229.730,68	€ 16.715.229,38	€ 13.759.064,10	€ 1.198.032,35	€ 87.507.592,73

Somme versate dal MEF sul c/c acceso all'Enpals presso la Tesoreria Centrale (art. 3 D.Int.18.12.2001)	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Totale
Controvalore Immobili	€ 28.919.504,44	€ 48.381.136,79					€ 77.300.641,23
Interessi	€ 39.669,46	€ 734.715,09	€ 1.178.914,50	€ 614.234,60	€ 2.065.726,05	€ 2.224.144,47	€ 6.857.404,17
Corrispettivi su vendite effettuate	€ 220.997,72		€ 29.001,26	€ 27.175,70			€ 277.174,68
Totale somme versate dal MEF sul c/c acceso all'Enpals presso la Tesoreria Centrale (art. 3 D.Int.18.12.2001)	€ 29.180.171,62	€ 49.115.851,88	€ 1.207.915,76	€ 641.410,30	€ 2.065.726,05	€ 2.224.144,47	€ 84.435.220,08

Considerazioni ed osservazioni della Commissione

La Commissione osserva che nel Rendiconto Generale anno 2007 gli importi versati dal MEF, che al momento costituiscono crediti da contabilità speciale – cartolarizzazione immobili, sul conto corrente n. 20366 intestato all'Enpals presso la Tesoreria Centrale della Banca d'Italia, ammontanti complessivamente a € 84.435.220,08 (cfr. prospetto sopra riportato), sono stati iscritti tra i residui attivi.

Nel dettaglio, pertanto, i residui attivi costituiti da crediti per «cartolarizzazione immobili» pari a complessivi € 84.435.220,08 sono costituiti:

- quanto a € 77.300.641,23 pari alle somme complessivamente corrisposte dal MEF come controvalore degli immobili inclusi nei provvedimenti di cartolarizzazione;
- quanto a € 6.857.404,17 a titolo di interessi maturati sul conto corrente intestato all'ENPALS ed acceso presso la Tesoreria Centrale;
- quanto a € 277.174,68 a titolo di corrispettivi sulle vendite effettuate.

Nella Nota Integrativa al Rendiconto Generale anno 2007 è stato rilevato che «...Poiché, al 31 dicembre 2006, risultava iscritto nell'attivo patrimoniale **«dell'Ente un residuo attivo** per alienazione di immobili (sorto in parte nel 2001 e in parte nel 2002) per complessivi **€ 39.296.034,64**, ne consegue che «sono stati assunti, sull'esercizio 2007, i seguenti ulteriori accertamenti di entrata:

- «a) € 38.004.606,59 sul capitolo 13411001, a titolo di alienazione immobili;

«b)) € 6.857.404,17 sul capitolo 9308010, a titolo di interessi;

«c) € 277.174,68 sul capitolo 13307031, a titolo di corrispettivi sulle vendite
«effettuate.»

La rilevazione di residui attivi al 31/12/2007 per complessivi € 45.139.185,44 (€ 38.004.606,59 + € 6.857.404,17 + € 277.174,68) ha consentito di «allineare» il valore dei residui attivi al 31.12.2006 al totale delle somme versate dal MEF. Infatti:

Residui attivi alienazione immobili al 31/12/2006	€ 39.296.034,64
+ Residui attivi alienazione immobili rilevati nel 2007	€ 38.004.606,59
+ Residui attivi interessi su c/c Tesoreria rilevati nel 2007	€ 6.857.404,17
+ Residui attivi corrispettivi vendite rilevati nel 2007	€ <u>277.174,68</u>
Residui attivi «allineati» al 31/12/2007 rivenienti da operazioni di cartolarizzazione	€ 84.435.220,08

L'importo di € 84.435.220,08 corrisponde al saldo da contabilità speciale – cartolarizzazione immobili del c/c n. 20366 acceso all'Enpals presso la Tesoreria Centrale della Banca d'Italia.

Nei conti d'ordine dello Stato Patrimoniale dell'anno 2007 è stato iscritto l'importo di € 9.846.303,93 che corrisponde al valore degli immobili inseriti nei decreti di cartolarizzazione Scip 1 e Scip 2 ma per i quali, alla data del 31 dicembre 2007, non è ancora avvenuta la compravendita.

Nel Rendiconto Generale anno 2007, pertanto, i valori patrimoniali derivanti dalle operazioni di cartolarizzazione risultano «allineati» così come richiesto dal CIV e suggerito dalla Commissione Economico - Finanziaria.

* * *

II.8 RICOGNIZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'ENTE

Il criterio utilizzato per la valorizzazione del patrimonio immobiliare è quello del valore imponibile ai fini della imposta comunale sugli immobili (I.C.I.). In particolare, ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. 504/1992³⁷, il valore degli immobili iscritti in catasto è ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, i moltiplicatori previsti ai fini dell'imposta di registro³⁸.

³⁷ D.Lgs. 504/1992 – Art. 5 – Base Imponibile

1. Base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili di cui al comma 2 dell'articolo 1).

2. Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello che risulta applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, i moltiplicatori determinati con i criteri e le modalità previsti dal primo periodo dell'ultimo comma dell'articolo 52 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131.

3. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino all'anno nel quale i medesimi sono iscritti in catasto con attribuzione di rendita, il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, secondo i criteri stabiliti nel penultimo periodo del comma 3, dell'articolo 7 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, applicando i seguenti coefficienti: per l'anno 1993: 1,02; per l'anno 1992: 1,03; per l'anno 1991: 1,05; per l'anno 1990: 1,10; per l'anno 1989: 1,15; per l'anno 1988: 1,20; per l'anno 1987: 1,30; per l'anno 1986: 1,40; per l'anno 1985: 1, 50; per l'anno 1984: 1,60; per l'anno 1983: 1,70; per l'anno 1982 e anni precedenti: 1,80 . I coefficienti sono aggiornati con decreto del Ministro delle finanze da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale. In caso di locazione finanziaria il locatore o il locatario possono esperire la procedura di cui al regolamento adottato con decreto del Ministro delle finanze del 19 aprile 1994, n. 701, con conseguente determinazione del valore del fabbricato sulla base della rendita proposta, a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale tale rendita è stata annotata negli atti catastali ed estensione della procedura prevista nel terzo periodo del comma 1 dell'articolo 11; in mancanza di rendita proposta il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo

³⁸ D.P.R. 131/1986 – Art. 52 - Rettifica del valore degli immobili e delle aziende.

....omissis

4. Non sono sottoposti a rettifica il valore o il corrispettivo degli immobili, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, dichiarato in misura non inferiore, per i terreni, a settantacinque volte il reddito dominicale risultante in catasto e, per i fabbricati, a cento volte il reddito risultante in catasto, aggiornati con i coefficienti stabiliti per le imposte sul reddito, né i valori o corrispettivi della nuda proprietà e dei diritti reali di godimento sugli immobili stessi dichiarati in misura non inferiore a quella determinata su tale base a norma degli articoli 47 e 48. Ai fini della disposizione del presente comma le modifiche dei coefficienti stabiliti per le imposte sui redditi hanno effetto per gli atti pubblici formati, per le scritture private autenticate e gli atti giudiziari pubblicati o emanati dal decimo quinto giorno successivo a quello di pubblicazione dei decreti previsti dagli articoli 87 e 88 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 597, nonché per le scritture private non autenticate presentate per la registrazione da tale data. La disposizione del presente comma non si applica per i terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria.

Tale decisione è confortata dal parere del Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato – Ispettorato Generale di Finanza – Ufficio VIII del 4 luglio 2008 a firma del Ragioniere Generale dello Stato Mario Canzio³⁹.

In tale parere è stato altresì evidenziato che la scelta di ricorrere, quale criterio di attribuzione del valore agli immobili, ai coefficienti moltiplicatori della rendita catastale stabiliti dalla normativa tributaria ai fini ICI:

- a) è consentita dall'art. 54, comma 2 del d.p.r. 97/2003⁴⁰;
- b) individua valori maggiormente realistici ed obiettivi;

³⁹ Si riporta di seguito la del Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato – Ispettorato Generale di Finanza Ufficio VIII del 4 luglio 2008 a firma del Ragioniere Generale dello Stato Mario Canzio.

DIPARTIMENTO DELLA RAGIONERIA GENERALE DELLO STATO

ISPETTORATO GENERALE DI FINANZA

UFFICIO VIII

OGGETTO: Ente nazionale di previdenza ed assistenza per i lavoratori dello spettacolo determinazione n. 671/2008 - ricognizione e valorizzazione del patrimonio

In riferimento alla richiesta di parere in data 2 luglio ILS dell'Ente in indirizzo, concernente la ricognizione del patrimonio immobiliare, si ritiene di svolgere le seguenti considerazioni.

Riguardo alla scelta di ricorrere, quale criterio di attribuzione del valore agli immobili, ai coefficienti moltiplicatori della rendita catastale stabiliti dalla normativa tributaria ai fini ICI, se ne condivide l'opportunità, in quanto: a) è consentita dall'art. 54, comma 2, del D.P.R. n. 97/2003, concernente la ricognizione e valorizzazione del patrimonio; b) individua valori maggiormente realistici ed obiettivi; c) il criterio è compatibile con le finalità relative all'applicazione dell'art. 2, commi 618 e seguenti della legge n. 244/2007 (L.F. 2008), in materia di contenimento della spesa per manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili.

Quanto ai criteri di ammortamento dei beni in oggetto, premesso che codesto Ente -tenuto ad osservare, in virtù del rinvio di cui al D.P.R. n. 97/2003, i principi contabili nazionali dei Dottori commercialisti ed, in particolare, il principio n. 16 in tema di immobilizzazioni materiali - è obbligato ad ammortizzare i soli beni destinati all'uso istituzionale, con esclusione, pertanto, di quelli destinabili alla vendita, si ritengono condivisibili i criteri adottati nella delibera n. 671/2008 in oggetto.

Si invita comunque l'ente ad adottare criteri di ammortamento uniformi in relazione a classi di beni omogenei e di motivare adeguatamente, nei documenti contabili, l'eventuale esigenza di ricorrere a criteri diversi.

Nel comunicare a codesta Amministrazione, pertanto, di ritenere condivisibili le motivazioni e il contenuto delle delibera in oggetto, si fa, altresì, presente di considerare ammissibile il confluire degli incrementi derivanti dalla ricognizione nella voce del patrimonio netto anziché nel conto economico, a titolo di plusvalenza, nonché l'articolazione dell'inventario per unità immobiliare e in valori determinati tenendo conto degli ammortamenti già effettuati, come ipotizzato nell'ultima parte della deliberazione in oggetto.

Il Ragioniere Generale dello Stato
f.to CANZIO

⁴⁰ D.P.R. 97/2003 – Art. 54 – Criteri di valutazione

1. I beni sono valutati secondo le norme del codice civile e conformemente ai criteri di iscrizione e valutazione di cui all'allegato n. 14.

2. Ogni cinque anni per i beni mobili ed ogni dieci anni per gli immobili l'ente provvede alla relativa ricognizione e valutazione ed al conseguente rinnovo degli inventari in conformità dei criteri fissati nell'allegato n. 14, sentito il collegio dei revisori dei conti.