



CITTA' DI BARLETTA
Medaglia d'oro al Valor Militare e al Merito Civile
Città della Disfida

II AREA
PROGRAMMAZIONE ECONOMICA – ENTRATE TRIBUTARIE ED EXTRATRIBUTARIE

Prot. n. _____ del 23 dicembre 2020

Sindaco

e, p.c., Segretario Generale
Assessore al Bilancio

**Oggetto: Delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 19 novembre 2020 – Palazzo delle Poste;
Impatto sul bilancio**

Con riferimento all'oggetto si riferisce quanto segue:

1. dall'analisi dell'atto di compravendita dell'immobile denominato "Palazzo delle Poste", Rep. n. 7680, Raccolta n. 5836, del 4 dicembre 2020, trasmessomi in data 16 dicembre u.s., si evince che il valore dell'edificio è pari ad € 2.634.628,00, oltre IVA (al 22%), oltre imposta di registro in misura fissa (€ 200,00), imposta ipotecaria (3%) e catastale (1%).

L'eventuale acquisto comporterebbe le sotto elencate spese:

Valore immobile (imponibile)	2.634.628,00
IVA al 22%	579.618,16
Sub Totale (1) – SPESE IN CONTO CAPITALE	3.214.246,16
Imposta di registro fissa	200,00
Imposta ipotecaria (3%), ex art. 1-bis Tariffa, D.lgs. n. 347/1990	79.038,84
Imposta catastale (1%), ex D.L. n. 223/2006, convertito in L. n. 248/2006	26.346,28
Stima spese notarili	20.000,00
Sub Totale (2) – SPESE CORRENTI	125.585,12
TOTALE COMPLESSIVO	3.339.831,28

2. L'acquisto dell'immobile, comprensivo di IVA (*Sub Totale 1*), costituisce una spesa in conto capitale (Titolo 2 della spesa), mentre le restanti voci legate ad altre imposte, nonché la stima delle spese notarili (*Sub Totale 2*), rappresentano spese correnti (Titolo 1 della spesa).
3. La spesa in conto capitale, alle condizioni attuali, può trovare copertura per il tramite dell'indebitamento (Titolo 6 delle entrate). Dal punto di vista della capacità teorica di assumere debito, il Comune di Barletta rispetta sicuramente il limite massimo stabilito dall'articolo 204

del D.lgs. n. 267/2000, Tuel, secondo cui la sommatoria degli interessi passivi sui mutui in essere e su quelli da contrarre, non deve superare il 10% delle entrate correnti del penultimo anno precedente l'anno in cui si intende assumere il prestito (nel caso di specie, Rendiconto 2019). Quindi, dal punto di vista squisitamente teorico non vi sarebbero impedimenti alla contrazione di mutui. L'attenzione, però, va spostata sulla **capacità di rimborsare il debito** contratto, la cui copertura deve essere garantita dalle entrate correnti, ovvero, principalmente, dalle entrate tributarie. Si specifica che gli equilibri di parte corrente, ex art. 162, Tuel, prevedono che le entrate correnti siano maggiori o uguali alle spese correnti, che comprendono gli interessi passivi sul debito, aumentate delle quote di capitale.

4. Analizzando le condizioni attuali del mercato dei tassi passivi applicati alle operazioni di indebitamento (riferimento dati ufficiali della Cassa depositi e prestiti S.p.A. validi fino all'8 gennaio 2021) è possibile simulare il relativo costo. Qui di seguito si riporta la sintesi dei costi di un prestito a tasso fisso per il valore dell'atto di compravendita, comprensivo d'IVA, simulando un piano di rimborso a 10, 20 e 29 (durata massima consentita dalla Cdp) anni.

MUTUO cdp - 10 anni		tasso annuale	0,46%
Importo	€ 3.214.246,16	Anni	10
Rate di rimborso	20	Rata annua	€ 329.243,49
Tasso nom. semestralizzato (J2/2)	0,230%	Rata semestre	€ (164.621,74)
Tempo	Rata	Quota int.	Quota cap.
TOTALE	3.292.434,90 €	78.188,74 €	3.214.246,16 €

MUTUO cdp - 20 anni		tasso annuale	1,07%
Importo	€ 3.214.246,16	Anni	20
Rate di rimborso	40	Rata annua	€ 178.949,28
Tasso nom. semestralizzato (J2/2)	0,535%	Rata semestre	€ (89.474,64)
Tempo	Rata	Quota int.	Quota cap.
TOTALE	3.578.985,62 €	364.739,46 €	3.214.246,16 €

MUTUO cdp - 29 anni		tasso annuale	1,36%
Importo	€ 3.214.246,16	Anni	29
Rate di rimborso	58	Rata annua	€ 134.497,55
Tasso nom. semestralizzato (J2/2)	0,680%	Rata semestre	€ (67.248,78)
Tempo	Rata	Quota int.	Quota cap.
TOTALE	3.900.429,07 €	686.182,91 €	3.214.246,16 €

La simulazione è costruita con i tassi attuali applicabili ad un piano di rimborso con decorrenza 1° luglio 2021. In altri termini, l'impatto sul bilancio sarebbe il seguente:

Impatto sul bilancio di previsione dal 2021 - importo con IVA (22%)		€ 3.214.246,16		
	mutuo 10 n	mutuo 20 n	mutuo 29 n	
Rata semestrale 2021	164.621,74 €	89.474,64 €	67.248,78 €	
Rata annuale dal 2022	329.243,49 €	178.949,28 €	134.497,55 €	
Totale interessi	78.188,74 €	364.739,46 €	686.182,91 €	
Costo complessivo oneri inclusi	3.292.434,90 €	3.578.985,62 €	3.900.429,07 €	

Alla luce di tale verifica:

- nel Bilancio di previsione, esercizio 2021, alla rata semestrale rilevata nella tabella precedente (circa 164 mila euro, 89 mila euro, 67 mila euro, rispettivamente per il mutuo a 10, 20 e 29 anni), si andrebbero ad aggiungere le spese correnti di € 125.585,12 (*Sub Totale 2*), oltre alle eventuali spese per la perizia dell'immobile, nonché gli interessi di preammortamento da calcolare per il tempo intercorrente tra la data di erogazione della somma e la decorrenza del piano di ammortamento, prevista a partire dal 1° luglio 2021;
- nel Bilancio di previsione, a decorrere dal 2022 e per tutta la durata del piano di ammortamento, le spese per il rimborso della quota di capitale e degli interessi passivi sono quelle evidenziata nella tabella sopra riportata. Si potrà notare che quanto più si allunga la durata del piano di rimborso, tanto più è bassa l'incidenza in termini di singole rate di rimborso, ma è alta la totalità degli interessi passivi pagati per l'intera operazione. Se il mutuo fosse decennale, ogni anno si dovrebbero appostare in bilancio oltre **329 mila euro** da coprire con entrate correnti; alla scadenza dei 10 anni l'Ente avrà pagato più di **78 mila euro di interessi passivi**. Viceversa, se il mutuo fosse di 29 anni, a fronte di una rata annuale di **134 mila euro**, alla scadenza l'Ente avrà pagato a titolo di interessi passivi, oltre **686 mila euro**, per un **valore complessivo dell'acquisto di € 3.900.429,07**.

5. In termini di procedure:

- a. ai sensi dell'art. 42, comma 2, *lett. h*), del Tuel, la contrazione dei mutui è di competenza del Consiglio Comunale;
- b. ai sensi dell'art. 203, comma 1, *lett. b*), del Tuel, la contrazione di un mutuo è possibile solo dopo aver approvato il Bilancio di previsione all'interno del quale dovrà essere iscritta l'accensione del prestito tra le entrate e gli stanziamenti di spesa nel Titolo 2;
- c. in base alla Circolare della Cassa depositi e prestiti S.p.A. n. 1280 del 27 giugno 2013 e ss.mm.ii., la procedura prevista per la concessione di un prestito (la cui tempistica può essere stimata in circa 20 / 30 giorni), oltre all'approvazione del Bilancio di previsione 2021-2023 con l'indicazione degli estremi della delibera consiliare esecutiva ai sensi dell'art. 134, Tuel (da cui si evince l'iscrizione del mutuo tra le entrate in conto capitale e della relativa spesa in conto capitale), prevede, tra l'altro, anche la trasmissione della copia conforme della perizia di stima sul valore dell'immobile;
- d. infine, rispetto alla tempistica del bilancio, ai sensi del Regolamento di contabilità vigente, acquisite tutte le delibere propedeutiche, con particolare riferimento allo schema del programma delle opere pubbliche, si procede all'approvazione in Giunta dello schema del Bilancio di previsione; la proposta viene tempestivamente trasmessa al Collegio dei revisori che, entro 10 giorni, rilascia il parere di competenza. Il Bilancio, completo di allegati, il DUP, o l'eventuale Nota di aggiornamento, e la relazione dei Revisori devono essere resi disponibili ai consiglieri almeno 10 giorni prima della seduta consiliare di approvazione del Bilancio.

Si resta a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento afferente gli aspetti contabili.

Cordialmente.

Il Dirigente della II Area

Michelangelo Nigro

Firmato digitalmente da: NIGRO MICHELANGELO
Data: 23/12/2020 12:44:52