



REG.DEL. N. 13

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

OGGETTO: VALORIZZAZIONE ECONOMICA DEGLI IMMOBILI AL 31 DICEMBRE 2015 AI FINI DELLA REDAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO PER L'ANNO 2016

Il giorno 22 giugno 2016 ad ore 16.00 nella sala delle Sedute dell'Opera Universitaria in seguito a convocazione disposta con avviso ai Componenti, si è riunito

### IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Sotto la presidenza del

**PRESIDENTE** **ALBERTO MOLINARI**

Presenti:

**VICE PRESIDENTE**  
**COMPONENTI**

**FRANCESCO BOLLA**  
**CATERINA BOSCOLO MENEGUOLO**  
**ILARIA GOIO**  
**TOBIA RONCO**  
**FLORITA SARDELLA**  
**CARLA STRUMENDO**

**REVISORI DEI CONTI** **MARCO BERNARDIS**  
**PHILIPPE VIDALOT**

Assenti:

**COMPONENTI** **MARIA LAURA FRIGOTTO**  
**FRANCESCA SARTORI**

Segretario verbalizzante: **IL DIRETTORE** **PAOLO FONTANA**



Opera  
Universitaria  
di Trento

Il Relatore comunica,

la legge provinciale 24 maggio 1991, n. 9, recante “Norme in materia di diritto allo studio nell’ambito dell’istruzione superiore”, istituisce l’Opera Universitaria quale ente pubblico provinciale per l’erogazione dei servizi di assistenza agli studenti universitari.

L’art. n. 2 – Tipologia degli interventi – della sopraccitata legge provinciale individua, per l’attuazione delle finalità istitutive dell’Ente, i servizi da assicurare prioritariamente che sono quelli di mensa, abitativi, assegni e borse di studio.

Per assicurare tali servizi l’Ente, nel tempo, si è dotato di un proprio patrimonio immobiliare che gestisce, dal punto di vista amministrativo, secondo quanto disposto dalle norme vigenti.

In tal senso, l’art. 13 della legge provinciale 9/1991, prevede, in termini ordinatori, che il Consiglio di amministrazione dell’Ente adotti proprie norme regolamentari per la gestione amministrativo-contabile.

Le disposizioni in materia di contabilità e di gestione economico-finanziaria sono disciplinate da uno specifico regolamento elaborato con riferimento alla normativa prevista della legge provinciale 14 settembre 1979, n. 7, in quanto applicabile.

L’Opera Universitaria ha provveduto ad elaborare, a causa del passaggio dalla contabilità finanziaria a quella economica, un proprio Regolamento di contabilità e del patrimonio approvato con deliberazione n. 35 del Consiglio di Amministrazione di data 3 dicembre 2015 che sostituisce quello di contabilità approvato con la deliberazione della Giunta Provinciale 28 marzo 2008, n.734 e s.m..

Proprio in considerazione di tale adozione della contabilità economica si è reso necessario valorizzare, ai soli fini del bilancio, gli immobili di proprietà dell’Ente affinché gli stessi possano essere iscritti tra le immobilizzazioni materiali del Bilancio 2016 secondo le medesime modalità attuate dalla Provincia Autonoma di Trento.

I tecnici dell’Area Patrimonio hanno provveduto in primo luogo a scaricare, dal portale Openkat del Servizio Catasto della Provincia Autonoma di Trento, le varie visure catastali e gli estratti mappa degli immobili di proprietà dell’Opera Universitaria per l’effettuazione della valorizzazione; inoltre, non essendo abilitati per la funzione di consultazione, si è dovuto inoltrare apposita richiesta al Servizio Catasto (prot. n. 3457/3-1 del 19 aprile 2016) per poter disporre di tutte le planimetrie catastali.

Successivamente si è provveduto ad effettuare, tramite apposito software, le misurazioni degli estratti mappa e delle varie planimetrie catastali per poter definire le metrature di tutti gli



immobili in maniera puntuale per le differenti tipologie dei locali (appartamento, magazzino, garage,...).

Tali valori sono stati poi inseriti in un programma di calcolo fornito dal Servizio Patrimonio e Logistica della Provincia Autonoma di Trento al fine di estrapolare il valore di mercato, il costo di costruzione ed il valore del terreno dei vari immobili.

Va sottolineato come:

- per il valore di mercato, calcolato sulla base dell'età del fabbricato o dall'anno di ristrutturazione dello stesso, si sono utilizzati i valori medi di "Guida Casa 2016" (Listino dei prezzi commerciali degli immobili in tutti i Comuni del Trentino a cura della F.IM.A.A. - Associazione degli Agenti d'Affari in Mediazione della Provincia di Trento in collaborazione con la Confcommercio del Trentino), il coefficiente di vetustà ed il coefficiente di condizione (il tecnico ha valutato lo "stato" dell'immobile).  
Per alcune particolari situazioni è stato utilizzato un valore differente da quello medio, ma sempre un valore ricompreso tra il massimo e il minimo dei valori indicati in "Guida Casa";
- il costo di costruzione è stato calcolato tramite il costo convenzionale a metro cubo per il volume virtuale; inoltre si è provveduto ad incrementare tale costo per una percentuale attribuibile alle spese amministrative, di progettazione, di direzione lavori e sicurezza, Inarcassa, I.V.A., utile d'impresa e interessi finanziari;
- il valore del terreno è calcolato moltiplicando la superficie del lotto per i valori convenzionali utilizzati dal servizio espropri della PAT e, dove il terreno risulta di proprietà condominiale, moltiplicando il valore per i millesimi di proprietà generale.

Per quanto riguarda lo stabile di via Prepositura va evidenziato come, dato lo stato di "cantiere" dello stesso, si è proceduto a valutarne lo stato "a nuovo" detraendo le spese di ristrutturazione dell'immobile; ciò è stato reso possibile dal fatto che l'Ente ha potuto usufruire di un computo metrico effettuato alcuni anni fa da un tecnico incaricato.

Inoltre, per gli immobili di San Bartolameo e la nuova struttura polifunzionale di Sanbàpolis, non essendo paragonabili ad altri edifici analoghi compravenduti sul territorio, si è provveduto ad aggiungere al costo di costruzione e/o acquisto i costi sostenuti dall'Ente per "spese tecniche" (progettazione, accatastamento,...) ed i costi di manutenzione straordinaria che, nel corso di questi anni, hanno contribuito ad incrementarne il valore.

È importante sottolineare come, per San Bartolameo il valore del terreno è il costo di acquisto sostenuto dall'Ente mentre per Sanbàpolis tale valore è desunto dalla stima approvata dal Comitato Tecnico-Amministrativo dei Lavori Pubblici e della Protezione Civile della Provincia Autonoma di Trento (Parere n. 5/11 del 24 gennaio 2011).

Tali valutazioni hanno permesso di valorizzare, per i fini di bilancio, gli immobili dell'Ente come di seguito evidenziato:



DESCRIZIONE BENE	VALORE DI COSTRUZIONE	VALORE DI MERCATO	VALORE TERRENO
appartamento via Moggioli	€ 165.231,98	€ 246.616,92	€ 84.565,60
appartamenti via Scopoli	€ 267.655,69	€ 383.250,68	€ 16.670,15
appartamenti via Scopoli p.m. 25		€ 196.108,55	€ 7.920,87
appartamenti via Scopoli p.m. 31		€ 187.142,13	€ 8.749,29
appartamento via Antonio da Trento	€ 149.194,23	€ 211.316,56	€ 20.030,16
appartamento via f.lli Fontana	€ 139.235,17	€ 190.480,92	€ 50.122,04
appartamenti via S.Martino	€ 227.411,12	€ 443.784,91	€ 56.263,68
appartamenti via S.Martino p.m. 7 sub. 13		€ 235.633,39	€ 28.131,84
appartamenti via S.Martino p.m. 7 sub 12		€ 208.151,52	€ 28.131,84
appartamento via Taramelli 8/3	€ 126.951,38	€ 194.025,93	€ 60.561,37
appartamento via Taramelli 8/4	€ 131.813,32	€ 202.531,17	€ 58.363,94
appartamento via Lorenzoni	€ 146.900,28	€ 210.074,90	€ 63.442,50
autorimessa via lorenzoni	€ 3.138,76	€ 18.236,50	€ 16.000,00
appartamento via matteotti	€ 163.656,58	€ 259.768,48	€ 55.619,41
appartamenti via S.Pio X 79	€ 220.772,79	€ 356.719,74	€ 76.191,12
appartamenti via S.Pio X 79 p.m. 23		€ 181.568,14	€ 38.095,56
appartamenti via S.Pio X 79 p.m. 26		€ 175.151,60	€ 38.095,56
appartamenti via S.Pio X 83	€ 215.569,28	€ 343.744,35	€ 117.074,10
appartamenti via S.Pio X 83 p.m. 1		€ 171.408,30	€ 57.636,48
appartamenti via S.Pio X 83 p.m. 22		€ 172.336,06	€ 59.437,62
appartamenti viale Verona	€ 290.441,61	€ 523.954,09	€ 71.831,20
appartamenti viale Verona p.m. 6		€ 238.640,81	€ 30.528,26
appartamenti viale Verona p.m. 12		€ 285.313,28	€ 41.302,94
appartamento via Gorizia	€ 125.518,66	€ 235.521,07	€ 27.433,00
appartamenti via Caproni	€ 877.031,80	€ 1.171.900,06	€ 412.219,53
appartamenti e autorimesse Borino	€ 3.453.946,07	€ 4.677.113,03	€ 2.096.624,00
residenza Brennero	€ 3.423.982,54	€ 4.851.938,78	€ 1.510.223,00
spazio polifunzionale via Prati	€ 939.444,90	€ 1.258.750,24	€ 55.259,76
mensa via T.Gar	€ 1.640.486,57	€ 1.402.025,60	€ 227.691,46
spazio via Prepositura	€ 408.843,27	€ 71.566,24	€ 75.975,84
studentato S.Bartolameo	€ 32.335.113,63	€ 37.384.920,95	€ 5.049.807,32
centro servizi Sanbapolis	€ 32.639.302,34	€ 37.108.364,84	€ 4.469.062,50
	<b>€ 78.091.641,97</b>	<b>€ 91.746.605,97</b>	<b>€ 14.671.031,69</b>



È utile evidenziare come, ai fini della valorizzazione contabile, l'importo dei fabbricati è dato, pertanto, dalla differenza tra il Valore di Mercato (€ 91.746.605,97) ed il Valore dei Terreni (€ 14.671.031,69) e cioè pari ad € 77.075.574,28.

Tutto ciò premesso,

#### IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- udito il relatore;
- vista la legge provinciale 24 maggio 1991, n. 9 “Norme in materia di diritto allo studio nell’ambito dell’istruzione superiore” e s.m.;
- visto il regolamento di contabilità e del patrimonio dell’Ente approvato con deliberazione del Consiglio di amministrazione 3 dicembre 2015, n. 35 e deliberazione della Giunta Provinciale 18 dicembre 2015 n. 2367;
- visto il Programma pluriennale di attività, budget economico e piano investimenti per il triennio 2016-2018 approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione di data 17 dicembre 2015, n. 36 e con deliberazione della Giunta provinciale di data 30 dicembre 2015, n. 2477;
- visto il regolamento sulle “funzioni del Consiglio di Amministrazione e gestione amministrativa del direttore” approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione 26 ottobre 1998, n. 166 e deliberazione della Giunta Provinciale 4 dicembre 1998, n. 13455;
- vista la deliberazione della Giunta Provinciale n. 2114 del 27 novembre 2015 “Direttive per l’attuazione degli obiettivi della manovra finanziaria provinciale per il 2016 da parte degli enti strumentali della Provincia”, modificata con deliberazione della Giunta Provinciale 30 dicembre 2015, n. 2441;
- vista la legge provinciale 19 luglio 1990 n. 23 “Disciplina dell’attività contrattuale e dell’amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento” e s.m. ed il relativo regolamento di attuazione;
- con voti unanimi, espressi nelle forme di legge:

#### DELIBERA

1. di approvare per quanto esposto in premessa la valorizzazione economica degli immobili dell’Opera Universitaria al 31 dicembre 2015 ai fini della redazione del bilancio;

DESCRIZIONE BENE	VALORE DI COSTRUZIONE	VALORE DI MERCATO	VALORE TERRENO
appartamento via Moggioli	€ 165.231,98	€ 246.616,92	€ 84.565,60
appartamenti via Scopoli	€ 267.655,69	€ 383.250,68	€ 16.670,15
appartamenti via Scopoli p.m. 25		€ 196.108,55	€ 7.920,87
appartamenti via Scopoli p.m. 31		€ 187.142,13	€ 8.749,29



appartamento via Antonio da Trento	€ 149.194,23	€ 211.316,56	€ 20.030,16
appartamento via f.lli Fontana	€ 139.235,17	€ 190.480,92	€ 50.122,04
appartamenti via S.Martino	€ 227.411,12	€ 443.784,91	€ 56.263,68
appartamenti via S.Martino p.m. 7 sub. 13		€ 235.633,39	€ 28.131,84
appartamenti via S.Martino p.m. 7 sub 12		€ 208.151,52	€ 28.131,84
appartamento via Taramelli 8/3	€ 126.951,38	€ 194.025,93	€ 60.561,37
appartamento via Taramelli 8/4	€ 131.813,32	€ 202.531,17	€ 58.363,94
appartamento via Lorenzoni	€ 146.900,28	€ 210.074,90	€ 63.442,50
autorimessa via lorenzoni	€ 3.138,76	€ 18.236,50	€ 16.000,00
appartamento via matteotti	€ 163.656,58	€ 259.768,48	€ 55.619,41
appartamenti via S.Pio X 79	€ 220.772,79	€ 356.719,74	€ 76.191,12
appartamenti via S.Pio X 79 p.m. 23		€ 181.568,14	€ 38.095,56
appartamenti via S.Pio X 79 p.m. 26		€ 175.151,60	€ 38.095,56
appartamenti via S.Pio X 83	€ 215.569,28	€ 343.744,35	€ 117.074,10
appartamenti via S.Pio X 83 p.m. 1		€ 171.408,30	€ 57.636,48
appartamenti via S.Pio X 83 p.m. 22		€ 172.336,06	€ 59.437,62
appartamenti viale Verona	€ 290.441,61	€ 523.954,09	€ 71.831,20
appartamenti viale Verona p.m. 6		€ 238.640,81	€ 30.528,26
appartamenti viale Verona p.m. 12		€ 285.313,28	€ 41.302,94
appartamento via Gorizia	€ 125.518,66	€ 235.521,07	€ 27.433,00
appartamenti via Caproni	€ 877.031,80	€ 1.171.900,06	€ 412.219,53
appartamenti e autorimesse Borino	€ 3.453.946,07	€ 4.677.113,03	€ 2.096.624,00
residenza Brennero	€ 3.423.982,54	€ 4.851.938,78	€ 1.510.223,00
spazio polifunzionale via Prati	€ 939.444,90	€ 1.258.750,24	€ 55.259,76
mensa via T.Gar	€ 1.640.486,57	€ 1.402.025,60	€ 227.691,46
spazio via Prepositura	€ 408.843,27	€ 71.566,24	€ 75.975,84
studentato S.Bartolameo	€ 32.335.113,63	€ 37.384.920,95	€ 5.049.807,32
centro servizi Sanbapolis	€ 32.639.302,34	€ 37.108.364,84	€ 4.469.062,50
	<b>€ 78.091.641,97</b>	<b>€ 91.746.605,97</b>	<b>€ 14.671.031,69</b>

2. di disporre il conseguente aggiornamento delle scritture patrimoniali in conformità ai nuovi valori decurtati degli scarichi inventariali.



Opera  
Universitaria  
di Trento

Adunanza chiusa ad ore 17.40

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
Prof. Alberto Molinari

---

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE  
Dott. Paolo Fontana

---

RAGIONERIA

**DELIBERA SOGGETTA AD APPROVAZIONE DA PARTE**

**DELLA GIUNTA PROVINCIALE:**

**DELIBERA N.** \_\_\_\_\_ **DEL** \_\_\_\_\_

**DELIBERA NON SOGGETTA AD APPROVAZIONE: X**