



**COMUNE DI TRADATE**  
**Provincia di Varese**

Prot. n. 14521 del 20/06/2022  
Servizi Finanziari

Ill.mo Sig. Sindaco  
Alla Giunta Comunale  
Al Segretario Generale  
Sede

**OGGETTO: Aggiornamento Piano Investimenti 2022/2024: acquisizione immobile via Virgilio, Palestrina e Foscolo.**

Si fa seguito alla richiesta del Sindaco di relazionare sulla sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento in oggetto prevedendo l'assunzione di un mutuo ad hoc, per rilevare quanto segue.

Si premette che l'attuale Piano Investimenti 2022/2024 prevede già, nel triennio di riferimento, l'assunzione di nuovi mutui per complessivi € 2.177.500,00, così suddivisi:

|                         |                             |  |
|-------------------------|-----------------------------|--|
| <b>anno 2022</b>        | € 1.000.000,00              | riqualificazione Piazza Mazzini e Corso Bernacchi (1° lotto) |
|                         | € 200.000,00                | ristrutturazione Caserma Carabinieri                         |
|                         | € 200.000,00                | messa in sicurezza Area Feste                                |
|                         | € 142.500,00                | realizzazione Caserma VVFF Volontari                         |
|                         | € 135.000,00                | lavori di completamento Piazza SS. Pietro e Paolo            |
| <b>Totale anno 2022</b> | <b>€ 1.677.500,00</b>       |  |
| <b>Anno 2023</b>        | € 500.000,00                | riqualificazione Piazza Mazzini e Corso Bernacchi (2° lotto) |
| <b>Totale anno 2023</b> | <b>€ 500.000,00</b>         |  |
| <b>Anno 2024</b>        | nessuna assunzione di mutui |  |
| <b>Totale anno 2024</b> | <b>€ 0,00</b>               |  |

Comune di Tradate  
Piazza Mazzini n. 6 – 21049 Tradate (VA)  
C.F. e P.I. 00223660127

Tel. 0331.826.811 – mail protocollo@comune.tradate.va.it – PEC comune.tradate@pec.regione.lombardia.it



Il Bilancio di Previsione 2022/2024 recepisce le predette assunzioni di nuovi mutui, sia nelle voci di spesa relative alla parte investimenti, sia nelle voci di spesa relative al pagamento delle rate di ammortamento ricadenti negli esercizi successivi (rimborso prestiti).

Queste ultime, tuttavia, erano state preventivate sulla base dei tassi di interesse vigenti a novembre 2021 e la maggiore spesa a regime di parte corrente era stata, a suo tempo, determinata in complessivi € 130.000,00 annui (già prevista nel Bilancio 2022/2024 – annualità 2023 e 2024).

Oggi, il rialzo dei tassi di interesse applicati da Cassa Depositi e Prestiti s.p.a., in caso di effettiva accensione di tutti i mutui in previsione, comporterebbe una maggiore spesa di parte corrente di circa € 150.000,00 annui, pertanto con una differenza da finanziare di euro 20.000,00.

Recentemente l'Amministrazione ha manifestato la volontà di partecipare ad un'asta immobiliare per acquisire un lotto ubicato ad Abbiate Guazzone nelle vie Virgilio, Palestrina e Foscolo. Tale intervento non è previsto nell'attuale Piano Investimenti 2022/2024.

La partecipazione all'asta, al momento, comporta solo il versamento di una cauzione – all'atto di presentazione dell'offerta economica – di importo pari al 10% del prezzo offerto.

Ipotizzando di offrire il prezzo minimo (75% del prezzo a base d'asta), ovvero almeno € 1.468.500,00, dovrà essere emesso un assegno circolare di complessivi € 146.850,00. Tale importo troverebbe già capienza nei capitoli relativi alle partite di giro del Bilancio di Previsione 2022/2024.

In caso di aggiudicazione del lotto, invece, occorrerà adottare una variazione di bilancio per prevedere l'accensione di apposito mutuo per finanziare sia il valore dell'area, sia le spese connesse alla procedura immobiliare ed alla stipula dell'atto notarile.

Accedendo al portale di Cassa Depositi e Prestiti s.p.a. è stato possibile simulare il piano di ammortamento di un mutuo di almeno € 1.700.000,00. La simulazione fa riferimento ad un mutuo a tasso fisso (essendo oggi sconsigliato, vista l'instabilità dei mercati, optare per mutui a tasso variabile) con ammortamento semestrale e della durata di 25 anni. La maggiore spesa annuale di parte corrente, relativa al pagamento delle rate di ammortamento simulate, risulta determinata in € 100.500,00.

Tale importo dovrà essere incrementato dei costi di mantenimento e/o gestione dell'immobile, con riferimento all'effettiva destinazione d'uso che l'immobile assumerà.

Per completezza di informazione, preme aggiornare l'Amministrazione anche sulla possibilità di utilizzo della quota libera dell'avanzo di amministrazione accertato al 31.12.2021.

In data 15/06/2022 l'avanzo di amministrazione al 31/12/2021 disponibile e applicabile al bilancio è determinato in € 1.146.446,18, ovvero:

|  |                |
|--|----------------|
| Avanzo di amministrazione disponibile al 31/12/2021                  | € 1.481.446,18 |
| Avanzo di amministrazione disponibile già applicato al Bilancio 2022 | € 335.000,00   |
| Avanzo di amministrazione disponibile al 15/06/2022                  | € 1.146.446,18 |

I Servizi Tecnici hanno tuttavia verbalmente già anticipato la richiesta di poter applicare ulteriori € 250.000,00 di avanzo disponibile, per finanziare interventi di manutenzione straordinaria strade non previsti.

Preme precisare che erodere tutto l'avanzo disponibile è vivamente sconsigliato poiché, in sede di chiusura dell'esercizio 2022, potrebbe essere necessario ricorrere a tale posta per:



Comune di Tradate  
Piazza Mazzini n. 6 – 21049 Tradate (VA)  
C.F. e P.I. 00223660127

tel. 0331.826.811 – mail [protocollo@comune.tradate.va.it](mailto:protocollo@comune.tradate.va.it) – PEC [comune.tradate@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.tradate@pec.regione.lombardia.it)

- garantire gli accantonamenti di legge quali, ad esempio, la costituzione del Fondo Crediti di Dubbia e Difficile Esazione (FCDE) calcolato sul totale dei residui attivi (entrate accertate e non riscosse) al 31.12.2022 e il Fondo Contenzioso per eventuali cause in corso;

- compensare l'effetto negativo sull'avanzo di amministrazione finale della costituzione del Fondo Pluriennale Vincolato (FPV), determinato da impegni già assunti, ma da reimputare all'esercizio successivo, perché relativi ad interventi non completati (prevalentemente opere avviate e non concluse).

Pertanto, in conclusione, nel caso in cui l'Amministrazione intenda avviare la procedura per acquisire l'immobile di via Virgilio, via Palestrina e via Foscolo, si suggerisce di rivedere l'attuale Piano Investimenti 2022/2024, al fine di ipotizzare di poter reperire altre forme di finanziamento (ad esempio partecipazione a bandi o nuovi trasferimenti da altre PA o da privati) per i progetti già inseriti e finanziati attualmente da indebitamento.

Il fine ultimo è infatti mantenere il livello di indebitamento dell'Ente costante, rispetto ai parametri attuali, per poter garantire la copertura sia della spesa di ammortamento del finanziamento, sia l'eventuale spesa annuale di mantenimento/gestione del nuovo immobile da acquisire e non compromettere gli equilibri economico-finanziari del bilancio comunale.

A disposizione per qualsiasi ulteriore osservazione e/o chiarimento, si porgono distinti saluti.



Il Responsabile del Servizio Finanziario

Dott.ssa Elena Vallengia

*Elena Vallengia*

Comune di Tradate

Piazza Mazzini n. 6 – 21049 Tradate (VA)

C.F. e P.I. 00223660127

Tel. 0331.826.811 – mail [protocollo@comune.tradate.va.it](mailto:protocollo@comune.tradate.va.it) – PEC [comune.tradate@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.tradate@pec.regione.lombardia.it)

