Le categorie di beni immobili che hanno il valore più elevato sono i beni demaniali e i fabbricati del patrimonio indisponibile.

Si tratta, in sostanza, di beni cui non è semplice applicare i concetti economici di produttività e redditività, trattandosi di cespiti inidonei a generare un risultato economico, ma la loro classificazione nel conto del patrimonio risulta comunque utile, poiché la considerazione del patrimonio dell'Ente in senso aziendalistico, risponde al principio di buona amministrazione, secondo cui ogni bene ha rilevanza economica e deve essere espressione di un valore a prescindere dalla sua caratteristica di generare reddito.

Emerge dalle tabelle 1 e 2 che la crescita dei valori afferenti i beni demaniali, registra una variazione media nazionale positiva, sia per le Province (Tabella 1) che per i Comuni (Tabella 2), di poco superiore all'8%; dato rilevante è che in tutte le Regioni, sia per i Comuni che per le Province, si registrano percentuali positive. Gli incrementi più consistenti si rilevano nei comuni della Sardegna (18,30%), della Puglia (13,19%), del Molise (12,87%), della Campania (12,67%) e dell'Abruzzo (12,29%); l'incremento più basso si registra in Piemonte (1,96%).

Per quanto riguarda le Province, si distingue la Basilicata con una variazione in aumento del 34,66%; seguono Piemonte (13,57%) e Sardegna (13.33%). Le regioni Liguria, Marche, Lazio e Molise aumentano i propri valori per una percentuale superiore al 10%.

Per quanto riguarda i fabbricati indisponibili, nel corso dell'esercizio 2009, si è avuto un decremento di valore, a livello nazionale, dell'1,22% nelle Province; in controtendenza risulta il dato dei Comuni il cui valore medio nazionale aumenta del 2,07% rispetto all'esercizio precedente. Per le Province, si registrano aumenti in Calabria (8,76%), Friuli Venezia Giulia (6,54%) e Campania (6,13), mentre si registra un consistente decremento in Lombardia (-17,66%) che incide notevolmente sul dato medio nazionale. Diminuzioni di entità più lieve risultano in Sicilia, Abruzzo e Sardegna, con valori compresi tra l'1,7 e 2%. Per i Comuni il dato più rilevante si registra in Molise (9,34%), mentre le altre percentuali variano tra lo 0,40 e il 4,86%, fino al calo della Liguria pari allo 0,72%.

Per i terreni disponibili, è da rilevare l'anomalo incremento percentuale relativo alla Campania (pari al 112%).

Analizzando i dati a livello di area geografica (Tabelle 3 e 4), si nota che per le Province del nord-ovest (8,44) e del centro (7,62) la variazione percentuale dei beni demaniali rispecchia la media nazionale, mentre al sud (9,49) il dato medio è leggermente superiore al dato medio nazionale; nel nord-est e nelle isole il dato è invece risulta inferiore alla media nazionale. Per i terreni disponibili si riscontra un andamento piuttosto disomogeneo: a fronte di un dato medio nazionale del 1,73%, gli incrementi del nord-ovest e del centro si attestano, rispettivamente, intorno al 36 e al 9%, mentre si registra un

decremento nel nord-est pari al 17,76% che, in sostanza, compensa le due variazioni appena richiamate; nel sud e nelle isole si hanno variazioni di modesta entità. Per quanto riguarda i terreni indisponibili, il dato del nord (in particolare del nord est) porta il dato medio nazionale ad un aumento del 6,31%; le altre aree hanno valori decisamente poco significativi in quanto, per via dell'elevato numero di alienazioni, il patrimonio si è notevolmente ridotto negli anni precedenti. Analogo andamento si registra nel caso dei fabbricati disponibili, dove risulta un decremento al sud (1,05%) e un consistente incremento nel nord-est. Come già evidenziato in precedenza, il valore medio nazionale delle consistenze finali dei fabbricati Indisponibili risulta inferiore dell'1,22% rispetto all'esercizio precedente: in questo caso è il dato del nord-ovest (-11,70%), e della Lombardia in particolare, ad influenzare il dato medio nazionale; nelle altre aree geografiche si registrano incrementi compresi tra il 2,02 del centro e il 3,38 nel nord-est, nel centro e nel sud, mentre nelle isole si ha un decremento dell'1,92%.

Tab. 3 - Province - Variazioni percentuali del patrimonio immobiliare
Consistenze finali 2008-2009 - Distinzione aree geografiche

Media aree geografiche	Beni demaniali var.%	Terreni indisponibili var.%	Terreni disponibili var.%	Fabbricati indisponibili var.%	Fabbricati disponibili var.%
Nord-ovest	8,44	7,23	36,01	-11,70	3,78
Nord-est	7,14	16,60	-17,76	2,20	8,29
Centro	7,62	0,31	9,23	2,02	1,96
Sud	9,49	3,97	0,70	3,38	-1,05
Isole	6,46	0,05	-0,14	-1,92	0,78
Media nazionale	8,08	6,31	1,73	-1,22	2,23

Per i Comuni, invece, meritano segnalazione alcune variazioni relative ai beni demaniali, dove risulta che l'incremento medio nazionale pari all'8,06% è influenzato in maniera decisiva dalle aree Sud e Isole che registrano incrementi superiori all'11%, mentre nelle altre aree il risultato è inferiore alla media nazionale. Andamento opposto si registra per i terreni indisponibili, dove invece, il Centro e il Nord-est ottengono dati superiori alla media nazionale, mentre i dati del Nord-ovest e del Sud risultano notevolmente inferiori, e nelle Isole si ha un lieve decremento rispetto al dato dell'esercizio precedente (-0,13%). Per i fabbricati indisponibili le variazioni si attestano intorno al valore medio nazionale, ad eccezione del Centro dove l'incremento è inferiore di quasi 1 punto percentuale rispetto al dato medio nazionale, mentre il dato positivo dei fabbricati disponibili (incremento del 2,96%) è influenzato, come per i terreni indisponibili, dalla variazione positiva delle Isole che supera il 18%.

Tab. 4 - Comuni - Variazioni percentuali del patrimonio immobiliare
Consistenze finali 2008-2009 - Distinzione aree geografiche

Media aree geografiche	Beni demaniali var.%	Terreni indisponibili var.%	Terreni disponibili var.%	Fabbricati indisponibili var.%	Fabbricati disponibili var.%
Nord-ovest	6,16	1,04	4,78	1,51	2,04
Nord-est	7,48	6,98	-0,62	2,42	1,46
Centro	6,61	8,34	6,31	1,10	2,01
Sud	11,85	0,02	2,07	2,29	-0,17
Isole	11,15	-0,13	6,46	3,58	18,47
Media nazionale	8,06	3,60	3,05	2,07	2,96

All'interno delle immobilizzazioni materiali, particolare attenzione, meritano le immobilizzazioni in corso. Tale voce assume rilievo sotto diversi profili: il primo è costituito dall'elemento di dinamicità che caratterizza l'attività dell'ente diretta all'acquisizione del bene; il secondo, rappresenta l'aspetto contabile, che nel conto del patrimonio è il valore del bene in via di acquisizione, corrispondente di norma alla spesa a tal fine sostenuta nell'esercizio, di cui sarebbe utile avere pronta contezza con puntuale indicazione; il terzo profilo attiene alla naturale provvisorietà di tali contabilizzazioni ed al carattere di indifferenziazione della voce in esame, che può, infatti, riguardare tutte le immobilizzazioni materiali di cui alla lettera A) punto II del modello 20 e non soltanto i beni immobili.

Le tabelle che seguono esprimono i dati aggregati su base regionale delle consistenze finali degli esercizi 2008 e 2009 e la relativa variazione delle immobilizzazioni in corso. Le province evidenziano nell'esercizio un incremento medio del 5,39% rispetto all'esercizio 2008, anche se i dati regionali presentano un andamento piuttosto eterogeneo: si registrano incrementi superiori al 15% in Toscana e Puglia, mentre consistenti decrementi si notano in Liguria e Campania (rispettivamente -26,16% e -10,56%).

Tab. 5 – Province – Variazioni percentuali delle immobilizzazioni in corso Consistenze finali 2008-2009

(in migliaia di euro)

	(in migliala di euro) Immobilizzazioni in corso				
Regione	Consistenza Finale 2008	Consistenza Finale 2009	Var		
Piemonte	668.681	622.021	-6,98		
Lombardia	822.287	892.577	8,55		
Liguria	37.497	27.686	-26,16		
Veneto	271.941	292.631	7,61		
Friuli Venezia Giulia	193.946	209.066	7,80		
Emilia Romagna	318.914	331.218	3,86		
Toscana	553.297	658.356	18,99		
Umbria	78.109	80.727	3,35		
Marche	65.394	66.682	1,97		
Lazio	160.151	178.917	11,72		
Abruzzo	129.272	138.534	7,16		
Molise	237.457	237.457	0,00		
Campania	551.996	493.683	-10,56		
Puglia	311.049	363.379	16,82		
Basilicata	166.459	157.966	-5,10		
Calabria	440.948	493.253	11,86		
Sicilia	872.760	934.886	7,12		
Sardegna	471.674	514.860	9,16		
Totale generale	6.351.832	6.693.900	5,39		

Tab. 6 – Comuni – Variazioni percentuali delle immobilizzazioni in corso

Consistenze finali 2008-2009

(in migliaia di euro)

	Immobilizzazioni in corso				
Regione	Consistenza Finale 2008	Consistenza Finale 2009	Var %		
Piemonte	3.699.472	3.923.181	6,05		
Lombardia	6.452.777	6.629.249	2,73		
Liguria	795.924	830.298	4,32		
Trentino Alto Adige	507.472	513.033	1,10		
Veneto	3.760.474	3.890.198	3,45		
Friuli Venezia Giulia	1.203.557	1.284.227	6,70		
Emilia Romagna	1.664.166	1.688.682	1,47		
Toscana	1.323.664	1.435.953	8,48		
Umbria	1.177.950	1.084.936	-7,90		
Marche	885.877	867.953	-2,02		
Lazio	1.554.429	1.661.256	6,87		
Abruzzo	898.733	907.869	1,02		
Molise	78.748	92.211	17,10		
Campania	5.472.041	5.998.353	9,62		
Puglia	1.462.024	1.405.299	-3,88		
Basilicata	480.485	512.704	6,71		
Calabria	892.762	1.018.492	14,08		
Sicilia	4.176.877	4.376.378	4,78		
Sardegna	1.843.994	1.703.232	-7,63		
Totale generale	38.331.428	39.823.505	3,89		

I Comuni presentano un aumento medio (3,89%) più contenuto rispetto a quello delle Province. Le percentuali maggiori di incremento si registrano in Molise (17,10%) e Calabria (14,08%); per contro, un rilevante decremento si ha in Umbria (7,90%) e Sardegna (7,63%).

La voce immobilizzazioni in corso può essere messa in relazione sia con la voce "opere da realizzare" dei conti d'ordine, sia con il totale delle immobilizzazioni materiali. Dei due indicatori ottenuti il primo fornisce il dato del rapporto percentuale tra immobilizzazioni in corso e opere da realizzare, permettendo di valutare lo stato di avanzamento degli investimenti in opere pubbliche; il secondo fornisce la percentuale di quella parte di immobilizzazioni in corso confluita tra le immobilizzazioni materiali nell'arco temporale considerato, data dal rapporto tra le immobilizzazioni in corso e il totale delle immobilizzazioni materiali.

Tab. 7 Province - Indicatori

Regione	immobilizzazioni in corso/totale delle opere da realizzare (consistenze finali)		immobilizzazioni in corso/totale immobilizzazioni materiali (consistenze finali)	
	2008	2009	2008	2009
Piemonte	85,22	83,58	39,53	35,80
Lombardia	34,26	38,56	19,67	21,80
Liguria	16,78	12,00	5,58	4,02
Veneto	30,35	39,15	10,52	10,82
Friuli Venezia Giulia	57,46	62,55	33,94	34,73
Emilia Romagna	32,31	36,05	13,80	13,56
Toscana	59,51	79,61	28,50	31,36
Umbria	30,26	29,21	14,51	14,73
Marche	16,17	18,08	8,38	8,08
Lazio	17,93	21,11	12,60	13,26
Abruzzo	33,87	38,15	16,81	17,66
Molise	200,20	264,24	51,05	49,79
Campania	30,47	29,54	25,10	21,66
Puglia	31,31	41,74	18,44	20,42
Basilicata	39,43	37,61	34,07	29,54
Calabria	37,62	38,93	30,00	30,77
Sicilia	73,56	64,51	32,00	33,56
Sardegna	89,97	104,53	42,78	44,36
Totale generale	43,14	47,03	23,14	23,49

Tab. 8 Comuni - Indicatori

Regione	immobilizzazioni in corso/totale delle opere da realizzare (consistenze finali)		immobilizzazioni in corso/totale immobilizzazioni materiali (consistenze finali)	
	Esercizio 2008	Esercizio 2009	Esercizio 2008	Esercizio 2009
Piemonte	116,29	137,79	26,86	27,79
Lombardia	98,36	106,18	24,49	24,14
Liguria	59,93	65,58	12,40	12,65
Trentino Alto Adige	56,95	57,90	11,47	11,02
Veneto	104,17	120,85	24,67	24,57
Friuli Venezia Giulia	97,30	111,71	20,62	20,86
Emilia Romagna	64,84	71,69	10,95	10,72
Toscana	51,64	58,31	11,86	12,42
Umbria	110,20	110,98	37,48	34,80
Marche	111,86	121,87	20,30	19,37
Lazio	73,63	72,76	28,09	28,33
Abruzzo	98,86	108,93	24,88	23,83
Molise	33,13	45,93	13,64	14,90
Campania	79,30	93,86	34,41	35,34
Puglia	51,89	57,16	21,17	19,63
Basilicata	56,90	67,50	23,52	24,13
Calabria	48,00	52,55	19,86	21,43
Sicilia	121,32	139,64	34,09	33,99
Sardegna	78,20	75,37	27,64	24,21
Totale generale	84,65	93,97	23,39	23,30

Il conto del patrimonio (al pari del conto economico) presenta numerosi elementi che, opportunamente rielaborati attraverso indicatori, sono utilizzabili nell'analisi comparativa con altri Enti o con i valori medi; alcuni di questi sono considerati importanti parametri di efficienza della gestione patrimoniale, e devono essere obbligatoriamente allegati al conto del bilancio.

Il rapporto tra l'importo totale delle immobilizzazioni materiali e la somma delle cinque voci concernenti i beni immobili consente, in una prima approssimazione, di stabilire l'incidenza percentuale dei valori mobiliari a fecondità ripetuta (macchine, attrezzature e impianti) su quelli immobiliari. Ne derivano le due tabelle che seguono: