

TAB. 14/COM/CP

Debiti di finanziamento 2012 - Sostenibilità patrimoniale (da conto del patrimonio)

Importi in migliaia di euro

Aree territoriali	N. Enti	Popolazione	Totale Stock debito accertato		Netto patrimoniale depurato*		Inc. %
			1		2		
Piemonte	1.076	4.149.215		5.771.526		9.000.185	64,13
Lombardia	1.421	9.260.579		9.192.553		14.954.733	61,47
Liguria	191	912.543		832.476		935.144	89,02
Trentino-Alto Adige	113	718.626		1.183.282		2.640.072	44,82
Veneto	544	4.583.920		3.479.893		3.558.708	97,79
Friuli-Venezia Giulia	206	1.201.590		1.636.379		2.317.377	70,61
Emilia-Romagna	324	3.822.318		2.767.035		6.225.451	44,45
Totale Nord	3.875	24.648.791		24.863.144		39.631.670	62,74
Toscana	271	3.499.823		3.232.751		4.376.173	73,87
Umbria	85	845.517		784.170		905.733	86,58
Marche	199	1.357.508		1.216.762		1.370.128	88,81
Lazio	263	4.836.890		2.871.510		9.573.676	29,99
Totale Centro	818	10.539.738		8.105.194		16.225.710	49,95
Abruzzo	220	843.819		881.600		438.318	201,13
Molise	90	231.124		113.704		175.763	64,69
Campania	385	4.541.102		4.161.586		8.806.050	47,26
Puglia	209	3.622.291		1.961.139		2.220.799	88,31
Basilicata	114	526.768		399.258		495.248	80,62
Calabria	274	1.465.222		1.293.007		2.133.812	60,60
Sicilia	209	2.454.627		1.064.462		3.643.235	29,22
Sardegna	294	1.351.333		599.242		1.250.001	47,94
Totale Sud-Isole	1.795	15.036.286		10.473.998		19.163.227	54,66
Totale	6.488	50.224.815		43.442.336		75.020.607	57,91

*Equivale al netto patrimonio (voce A/I del passivo) diminuito del valore assegnato ai beni demaniali e aumentato del valore del debito finanziario

FONTE: Elaborazione Corte dei conti su dati SIRTEL.

TAB. 15/COM/CP

Debiti di finanziamento 2013 - Sostenibilità patrimoniale (da conto del patrimonio)

Importi in migliaia di euro

Aree territoriali	N. Enti	Popolazione	Totale Stock debito accertato		Netto patrimoniale depurato*		Inc. % 1/2
			1	2	2	1	
Piemonte	1.076	4.165.659	5.773.639	8.271.300	69,80		
Lombardia	1.421	9.350.558	8.918.895	13.606.682	65,55		
Liguria	191	912.876	775.101	837.318	92,57		
Trentino-Alto Adige	113	726.236	1.094.532	2.587.832	42,30		
Veneto	544	4.608.744	3.231.857	3.228.219	100,11		
Friuli-Venezia Giulia	206	1.205.696	1.498.379	2.484.696	60,30		
Emilia-Romagna	324	3.848.919	2.584.644	5.885.311	43,92		
Totale Nord	3.875	24.818.688	23.877.047	36.901.358	64,71		
Toscana	271	3.525.313	3.004.717	4.110.617	73,10		
Umbria	85	848.291	805.021	916.982	87,79		
Marche	199	1.361.860	1.155.415	1.463.482	78,95		
Lazio	263	4.885.147	2.903.359	9.261.730	31,35		
Totale Centro	818	10.620.611	7.868.513	15.752.810	49,95		
Abruzzo	220	846.714	863.252	320.923	268,99		
Molise	90	230.965	114.958	163.889	70,14		
Campania	385	4.544.699	4.885.544	9.590.392	50,94		
Puglia	209	3.622.769	1.963.399	1.886.873	104,06		
Basilicata	114	525.752	418.141	476.605	87,73		
Calabria	274	1.466.425	1.586.955	2.216.755	71,59		
Sicilia	209	2.453.473	1.120.202	3.643.951	30,74		
Sardegna	294	1.354.344	558.084	999.934	55,81		
Totale Sud-Isole	1.795	15.045.141	11.510.536	19.299.322	59,64		
Totale	6.488	50.484.440	43.256.096	71.953.491	60,12		

*Equivale al netto patrimonio (voce A/I del passivo) diminuito del valore assegnato ai beni demaniali e aumentato del valore del debito finanziario.

FONTE: Elaborazione Corte dei conti su dati SIRTEL.

5.4 Il patrimonio immobiliare degli Enti territoriali tra valorizzazione e dismissioni

I profondi mutamenti intervenuti nel mondo dell'Amministrazione pubblica locale non hanno mancato di riverberare i propri effetti anche sul tema della gestione e dell'utilizzo del patrimonio, soprattutto immobiliare, degli Enti territoriali.

L'attuazione del processo federalista, cui ha fatto seguito, per un verso, una maggiore autonomia finanziaria e, per altro, una significativa contrazione dei trasferimenti erariali, in uno alla introduzione di vincoli sempre più stringenti in materia di indebitamento⁸⁰ e di patto di stabilità interno, ha, invero, determinato il superamento della concezione statica del patrimonio – quale complesso di beni e diritti apprezzati esclusivamente sotto il profilo giuridico e di cui deve essere assicurata la conservazione – e, come già più sopra ricordato, la progressiva affermazione di quella dinamica che, in una prospettiva economico/produttiva, considera il patrimonio come fattore dotato di una propria redditività, strategico in vista della acquisizione di risorse ed oggetto, dunque, di valorizzazione.

Ampia e diversificata la gamma degli strumenti previsti dall'articolato quadro normativo che è andato stratificandosi, a partire dalle risalenti disposizioni di cui alle leggi n. 579 del 1993⁸¹ e n. 127 del 1997⁸², e nell'ambito del quale accanto a disposizioni volte a normare⁸³ ed incentivare⁸⁴ programmi di dismissioni immobiliare – opzione vista, peraltro, con favore dal legislatore e di immediato impatto finanziario per il bilancio dell'Ente – sono, altresì, andati enucleandosi modalità alternative di gestione attiva del patrimonio immobiliare, parimenti strategiche nell'ambito dei processi di valorizzazione⁸⁵.

⁸⁰ Il legislatore assegna, invero, un ruolo significativo alle entrate da alienazioni immobiliari nel perseguimento della progressiva riduzione del debito. Di rilievo, a tal riguardo, la previsione di cui all'art. 1 comma 443 della legge di stabilità 2013 a mente del quale siffatte entrate possono "essere destinate esclusivamente alla copertura di spese di investimento ovvero, in assenza di queste o per la parte eccedente per la riduzione del debito".

⁸¹ Norme per il trasferimento agli enti locali ed alle regioni di beni immobili demaniali e patrimoniali dello Stato.

⁸² Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo.

⁸³ Testo normativo fondamentale è il d.l. n. 112/2008 che all'art. 58 ha introdotto il c.d. piano delle alienazioni e valorizzazione quale allegato obbligatorio al bilancio di previsione – adottato con delibera dell'organo di governo – con cui Regioni, Province, Comuni ed altri enti locali, al fine di procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, provvedono alla individuazione degli immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali suscettibili di valorizzazione e dismissione.

⁸⁴ Gli esiti infruttuosi conseguiti sul versante della valorizzazione/dismissione del patrimonio immobiliare pubblico ha indotto il legislatore ad intervenire con norme volte a semplificare gli iter procedurali e ad incentivarne l'adozione. Di particolare rilievo, a tal riguardo, la previsione di cui all'art. 27 d.l. n. 201/2011 (c.d. decreto Salva Italia) che interviene a novellare il citato art. 58 d.l. n. 112/2008 – tra l'altro, ampliando la platea dei soggetti coinvolti nella individuazione dei beni da ricomprendere nel piano delle alienazioni (non solo Regioni ed Enti locali ma anche società ed altri organismi da questi partecipati) – e l'art. 33 del d.l. n. 98/2011 cui viene inserito un art. 33 *bis* prevedendo strumenti sussidiari per la gestione degli immobili pubblici rispetto ai quali l'Agenzia del demanio svolge un ruolo centrale quale promotore di iniziative finalizzate alla dismissione del patrimonio.

⁸⁵ Deve, anzi, evidenziarsi che secondo la dottrina economico-aziendale la valorizzazione del patrimonio non dovrebbe risolversi, esclusivamente, in una massimizzazione della rendita monetaria conseguente alla alienazione diretta dei beni ma, più rettamente, in un processo volto all'incremento del valore patrimoniale e sociale degli immobili e, per l'effetto, dell'ambito territoriale di riferimento. Rilevano, sotto tale diverso angolo prospettico, ad esempio, i Programmi unitari di valorizzazione territoriale per il riutilizzo funzionale e la rigenerazione degli immobili di proprietà della Regione, della Provincia e dei Comuni (c.d. PUVaT previsti e disciplinati dall'art. 3 *bis* d.l. n. 351/2001 come

D'altro canto gli stessi processi di dismissione si sono arricchiti di moduli inediti ed innovativi⁸⁶ oggetto, peraltro, di attenta considerazione da parte della giurisprudenza contabile che scruta il fenomeno, non solo con finalità ricognitive, ma anche al fine di verificare la legittimità/regolarità contabile dello stesso con riguardo ai vincoli di finanza pubblica⁸⁷.

Strumenti operativi, dunque, molteplici ed eterogenei cui, tuttavia, hanno fatto seguito – anche in ragione del difficile contesto dei mercati finanziari ed immobiliari – esiti applicativi di scarsa significatività cui si è cercato di porre rimedio mediante la creazione di un sistema integrato di fondi immobiliari – previsto dall'art. 33 d.l. n. 98/2011 come integrato e novellato dal d.l. n. 95/2012 (c.d. *spending review*) – con la finalità precipua di accrescere l'efficienza di processi di sviluppo e di valorizzazione dei patrimoni immobiliari di proprietà degli enti territoriali, di altri enti pubblici e delle società partecipate da tali enti⁸⁸.

Un ruolo significativo, nell'ambito del complessivo impianto disegnato dal legislatore, avrebbe dovuto, peraltro, assolvere il processo di devoluzione di beni previsto dal d.lgs. n. 85/2010 sul c.d. federalismo fiscale che, asseritamente preordinato ad implementare il portafoglio immobiliare degli enti territoriali e, dunque, il perimetro dei beni suscettivi di valorizzazione, è stato, di contro, caratterizzato nella fase attuativa da vistosi ritardi e rallentamenti procedurali⁸⁹.

novellato dall'art. 27 co. 2 d.l. n. 201/2011), nonché le concessioni di valorizzazione (previste e disciplinate dall'art. 3 bis d.l. n. 351/2001 come modificato dall'art. 3, co. 14 d.l. n. 95/2012, per effetto, dell'art. 58 co. 6 d.l. n. 112/2008 sono esperibili anche dagli enti territoriali che possono attribuire in concessione un immobile a soggetti privati per un periodo lungo affinché possano, in qualità di concessionari, effettuare gli interventi di riqualificazione o riconversione necessari per rendere l'immobile – che alla scadenza viene retrocesso, trasformato e migliorato – suscettibile di utilizzazione economica).

⁸⁶ Si segnalano, a tal riguardo, l'alienazione mediante creazione di una società immobiliare (c.d. spin off), le operazioni di cartolarizzazione, la costituzione di fondi immobiliari ad apporto pubblico, le operazioni di *sale-and-lease back*.

⁸⁷ Oggetto di specifica verifica in sede di controllo finanziario ex art. 1 commi 166 ss l.f. 2006 sono le operazioni di cartolarizzazione previste e disciplinate dall'art. 84 L.F. 2003 che, anche alla luce dell'orientamento espresso da Eurostat, potrebbero connotarsi quale operazioni di finanziamento e, quindi, contabilizzate al Titolo V delle entrate con ogni conseguenza rispetto ai saldi rilevanti ai fini del rispetto del patto di stabilità (cfr. SRC Puglia, deliberazione n. 110/PRSP/2012) ed, in genere, tutte quelle operazioni triangolate per il tramite di organismi partecipati che potrebbero dissimulare un indebitamento dell'Ente medesimo quale, ad esempio, cessione a titolo oneroso di beni in favore di organismo partecipato che, privo di sufficienti risorse proprie, debba contrarre mutui per reperire le fonti di finanziamento (cfr. SRC Lombardia, deliberazione n. 531/PAR/2011, SRC Emilia-Romagna, deliberazione n.17/PRSP/2011).

⁸⁸ Con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze del 19 marzo 2013 è stata istituita la Invimit SGR. Detta società opera, in particolare, come "Fondo di fondi" (istituendo fondi che partecipano a quelli immobiliari costituiti da enti territoriali) nonché come promotore di Fondi diretti relativamente ai patrimoni immobiliari pubblici dello Stato, degli enti territoriali e previdenziali. Nel febbraio del 2014 è stato firmato un protocollo d'intesa fra l'ANCI e la predetta SGR nel quale vengono individuati quattro linee d'azione fondamentali: a) fondi d'investimento immobiliari promossi o partecipati da enti locali e finalizzati alla rigenerazione e/o costruzione di edifici scolastici; b) fondi di investimento immobiliari promossi o partecipati da enti locali e finalizzati alla valorizzazione di beni propri dei Comuni e/o provenienti dalle procedure del federalismo demaniale e/o non più utilizzati dal Ministero della Difesa; c) fondi di investimento immobiliari istituiti e gestiti direttamente da Invimit con il fine di sviluppare processi concertativi con gli enti locali e di massimizzare l'utilità pubblica degli investimenti; d) fondi di investimento immobiliari finalizzati all'efficientamento energetico del patrimonio immobiliare pubblico con il fine di accumulare conoscenza, diffondere buone pratiche ed attivare forme di partenariato pubblico privato.

⁸⁹ La previsione per ciascuna delle singole fasi in cui si articolava, nella formulazione originaria del d.lgs. n. 85/2010, il complesso iter procedurale (individuazione dei beni da attribuire, richiesta di attribuzione, attribuzione del bene, acquisizione del bene) di un d.p.c.m. ha reso la fase di attuazione alquanto farraginoso. Di interesse appaiono, al riguardo, le considerazioni svolte dalle Sezioni Riunite in sede di controllo della Corte dei conti in occasione della audizione resa il 6 marzo 2014 presso la Commissione parlamentare per l'attuazione del federalismo fiscale.

Di qui, di recente, l'adozione del d.l. 21 giugno 2013, n. 69 convertito in l. 9 agosto 2013, n. 98 recante "Disposizioni urgenti per l'economia" che all'art. 56 *bis* ha operato un'importante semplificazione delle procedure di trasferimento di beni immobili dello Stato novellando in più aspetti il d.lgs. n. 85/2010 con la previsione di precise scansioni temporali volte a conferire maggiore certezza al relativo procedimento.

In siffatto contesto vanno ad iscriversi gli esiti delle verifiche svolte da questa Sezione con riferimento al patrimonio immobiliare delle Province e dei Comuni che, in sostanziale continuità con le risultanze relative agli esercizi 2011/2012, delineano un quadro abbastanza statico, naturale conseguenza delle evidenziate criticità ed incognuenze che hanno connotato il processo di valorizzazione e di dismissione del patrimonio immobiliare degli enti territoriali⁹⁰.

D'altro canto non può sottacersi come le cennate criticità vadano a coniugarsi con problematiche più generali relative alla limitata efficienza della gestione del patrimonio immobiliare, talora, addirittura, non compiutamente conosciuto dagli enti proprietari nei singoli elementi che lo compongono⁹¹.

In questa prospettiva gli adempimenti previsti dal nuovo sistema armonizzato possono costituire un'opportunità per colmare un *deficit* conoscitivo che, oltre ad essere costantemente stigmatizzato dalla giurisprudenza contabile quale irregolarità suscettiva di incidere sulla veridicità del conto del patrimonio e, dunque, in via mediata del rendiconto, rappresenta un ulteriore ostacolo a consapevoli ed effettive politiche di valorizzazione e/o dismissione⁹².

5.4.1 La gestione del patrimonio immobiliare delle Province

La consistenza del patrimonio immobiliare delle 101 Province esaminate, pari, nel 2013, a complessivi 22.544.138 migliaia di euro, si concentra, prevalentemente, nei beni demaniali e nei fabbricati indisponibili (tabelle 16/PRO/CP, 17/PRO/CP, 18/PRO/CP): nel

⁹⁰ Il carattere assolutamente aleatorio delle procedure di dismissione ha, peraltro, comportato la formulazione di precisi *caveat* da parte delle Sezioni regionali di controllo in ordine alla verifica dei presupposti cui è subordinato l'accertamento delle relative entrate. Al fine di scongiurare la formazione di residui attivi non sorretti da ragione di credito giuridicamente perfezionata – come noto incidono, alterandolo, sul risultato di amministrazione – è stato, invero, evidenziato come, se per l'iscrizione in bilancio della previsione di entrata è sufficiente l'esistenza di elementi che attestino l'avvio della procedura di dismissione del bene nonché la presenza di tale vendita nel piano delle alienazioni immobiliari approvato dall'Ente, per l'accertamento della stessa in sede di rendiconto è necessario un idoneo titolo giuridico rappresentato, nella specie dal titolo che ne attesti la compravendita, non essendo sufficiente il compromesso o preliminare di vendita dai quali si acquisisce solo il diritto a portare a termine l'operazione (cfr. SR Controllo per la Toscana, deliberazione n. 203/2011, SR Controllo per le Marche, deliberazione n. 65/2013).

⁹¹ Una delle criticità maggiormente rilevata dalle Sezioni regionali di controllo nell'ambito del controllo finanziario ex art. 1 commi 166 e ss legge 266/2005 ed ascritta al novero della grave irregolarità contabile è l'inattendibilità del conto del patrimonio per mancato aggiornamento dell'inventario come attestato dalla copiosa produzione giurisprudenziale sul punto (cfr. ex pluribus SR Controllo per l'Abruzzo deliberazione 117/2014/VSGF).

⁹² È, invero, principio pacificamente acquisito che una proficua gestione del patrimonio immobiliare non possa prescindere dalla disponibilità di informazione corrente, attendibile e tempestiva sulla tipologia dei beni e dei diritti nella disponibilità degli enti, del loro valore, della variazione che tale valore subisce nel tempo e delle cause di tali variazioni anche al fine di orientare la scelta tra alternative strategiche di valorizzazione. Si ritiene, in tal senso, indispensabile un preliminare processo di c.d. *due diligence* volta alla mappatura del bene cui è funzionale una valutazione sinergica e sistemica delle diverse competenze coinvolte attesa la necessità di porre in essere doverose interrelazioni tra dati fisici, urbanistici, economici e giuridici.

2013 queste due tipologie costituiscono il 94,3% del valore totale dello *stock* di patrimonio immobiliare, un dato sostanzialmente stabile rispetto al 2012 (94,14%) e al 2011 (93,99%).

Per quel che riguarda la distribuzione per aree geografiche, le 43 Province del nord osservate detengono il 47,61% del patrimonio immobiliare totale, seguite dalle Province del Sud e delle Isole (33,83%) e infine dal quelle del centro (18,56%).

La variazione degli *stock* complessivi di ricchezza patrimoniale delle 101 Province esaminate evidenzia, sia nel biennio 2011-2012 che nel biennio 2012-2013, un incremento intorno al 2% (tabelle 19/PRO/CP e 20/ PRO/CP). Questa variazione positiva, letta in termini di valore pro capite (tabella 21/ PRO/CP), si traduce in una sostanziale stabilità dei valori nel triennio di riferimento, sia considerando il dato complessivo sia che si abbia riguardo a quello relativo alle tre aree geografiche in esame.

Sempre in termini di variazioni, i fabbricati disponibili subiscono dei decrementi in tutte le Province, con l'esclusione delle Province della Liguria, dove, viceversa, si registra un aumento significativo pari al 67,54% (a fronte di una riduzione del 15,39% del valore dei fabbricati indisponibili), del Piemonte (+12,6%, mentre i fabbricati indisponibili scendono del 2,55%) e della Toscana (+2,70%), oltre alle Province della Calabria (+5,98%) di cui si è già detto.

L'analisi di dettaglio segnala gli incrementi dei valori riferiti a tutte le tipologie di beni delle Province calabresi tra il 2012 e il 2013 con una crescita percentuale più accentuata (60,98%) dei valori dei terreni disponibili. Con riferimento a questi ultimi spicca il dato delle Province laziali, il cui valore passa da 1.526 migliaia di euro nel 2012 a 4.940 migliaia di euro nel 2013.

Le tabelle 22/ PRO/CP, 23/ PRO/CP, 24/ PRO/CP rilevano l'incidenza dello *stock* del patrimonio immobiliare sul totale delle immobilizzazioni materiali⁹³, al fine di evidenziare la composizione degli *asset* materiali delle Province. Anche in questo caso emerge la sostanziale stabilità di tale incidenza nel triennio considerato sia con riferimento al dato complessivo di tutte le 101 Province esaminate, sia con riferimento alle aree geografiche.

In dettaglio, le Province che detengono quasi esclusivamente sotto forma di patrimonio immobiliare le proprie immobilizzazioni materiali, nel 2013, sono le Province marchigiane (97,40%), quelle liguri (97,30%), quelle emiliane (89,74%) e quelle venete (89,46%).

⁹³ Corrisponde al totale della voce A.II dell'attivo patrimoniale, che include, oltre i beni esaminati nelle tabelle 16/P, 17/P, 18/P, in sintesi: macchinari, attrezzature e impianti, sistemi informatici, automezzi, mobili e macchine per ufficio, universalità di beni disponibili e indisponibili, diritti reali su beni di terzi e immobilizzazioni in corso.

TAB. 16/PRO/CP

Province - composizione del patrimonio immobiliare - esercizio 2011 (valori delle consistenze finali)

Importi in migliaia di euro

Aree territor.li	Beni demaniali 1	inc.% 1/Tot	Inc.% 1/6	Terreni indisp.2	inc.%2 /Tot	inc.% 2/6	Terreni disponibili 3	inc.% 3/Tot	inc.% 3/6	Fabbr. indisp. 4	inc.% 4/Tot	inc.% 4/6	Fabbr. dispon. 5	inc.% 5/Tot	inc.% 5/6	Totale stock patrimonio immob. 6	inc.% 6/Tot
Piemonte	735.820	6,90	57,84	5.133	3,23	0,40	1.872	1,27	0,15	489.390	5,08	38,47	39.951	4,03	3,14	1.272.166	5,89
Lombardia	1.797.767	16,86	56,41	8.862	5,57	0,28	13.131	8,93	0,41	1.190.492	12,36	37,36	176.464	17,78	5,54	3.186.716	14,76
Liguria	345.072	3,24	47,57	11.481	7,22	1,58	2.442	1,66	0,34	339.292	3,52	46,78	27.057	2,73	3,73	725.344	3,36
Veneto	1.347.745	12,64	55,11	28.574	17,96	1,17	5.838	3,97	0,24	1.004.934	10,43	41,09	58.495	5,89	2,39	2.445.586	11,33
Friuli-V.G.	191.270	1,79	44,44	1.054	0,66	0,24	123	0,08	0,03	221.272	2,30	51,41	16.729	1,69	3,89	430.449	1,99
E.Romagna	1.361.527	12,77	60,71	7.221	4,54	0,32	7.990	5,43	0,36	784.229	8,14	34,97	81.648	8,23	3,64	2.242.616	10,39
Tot. Nord	5.779.201	54,21	56,09	62.324	39,18	0,60	31.396	21,35	0,30	4.029.610	41,84	39,11	400.346	40,34	3,89	10.302.877	47,72
Toscana	708.567	6,65	50,69	4.847	3,05	0,35	2.711	1,84	0,19	636.105	6,60	45,51	45.516	4,59	3,26	1.397.746	6,47
Umbria	245.734	2,31	53,93	2.779	1,75	0,61	4.376	2,97	0,96	178.871	1,86	39,25	23.916	2,41	5,25	455.675	2,11
Marche	394.860	3,70	59,93	3.543	2,23	0,54	1.438	0,98	0,22	236.377	2,45	35,88	22.614	2,28	3,43	658.832	3,05
Lazio	528.604	4,96	34,81	2.218	1,39	0,15	1.525	1,04	0,10	878.471	9,12	57,85	107.823	10,87	7,10	1.518.641	7,03
Tot. Centro	1.877.765	17,61	46,58	13.386	8,42	0,33	10.050	6,83	0,25	1.929.825	20,04	47,88	199.868	20,14	4,96	4.030.893	18,67
Abruzzo	255.946	2,40	38,63	51.166	32,17	7,72	91.840	62,44	13,86	183.427	1,90	27,68	80.187	8,08	12,10	662.566	3,07
Molise	141.434	1,33	53,39	2.270	1,43	0,86	69	0,05	0,03	98.646	1,02	37,24	22.473	2,26	8,48	264.891	1,23
Campania	756.472	7,10	47,34	2.774	1,74	0,17	1.238	0,84	0,08	807.464	8,38	50,53	29.911	3,01	1,87	1.597.860	7,40
Puglia	660.577	6,20	45,74	549	0,35	0,04	1.814	1,23	0,13	735.534	7,64	50,93	45.621	4,60	3,16	1.444.094	6,69
Basilicata	244.048	2,29	58,21	403	0,25	0,10	1.151	0,78	0,27	169.379	1,76	40,40	4.297	0,43	1,02	419.278	1,94
Calabria	271.820	2,55	38,00	18.322	11,52	2,56	2.059	1,40	0,29	408.129	4,24	57,05	15.026	1,51	2,10	715.356	3,31
Sicilia	414.898	3,89	28,04	6.024	3,79	0,41	7.161	4,87	0,48	897.681	9,32	60,67	153.745	15,49	10,39	1.479.509	6,85
Sardegna	258.554	2,43	38,36	1.838	1,16	0,27	309	0,21	0,05	372.399	3,87	55,26	40.839	4,12	6,06	673.938	3,12
Tot. Sud-Isole	3.003.749	28,18	41,39	83.346	52,40	1,15	105.640	71,82	1,46	3.672.659	38,13	50,61	392.098	39,51	5,40	7.257.492	33,61
Totale	10.660.714	100,00	49,38	159.057	100,00	0,74	147.085	100,00	0,68	9.632.094	100,00	44,61	992.312	100,00	4,60	21.591.263	100,00

FONTE: Elaborazione Corte dei conti su dati SIRTEL.

TAB. 17/PRO/CP

Province - composizione del patrimonio immobiliare - esercizio 2012 (valori delle consistenze finali)

Importi in migliaia di euro

Aree territor.li	Beni demaniali 7	Inc.% 7/Tot.	inc.% 7/12	Terreni indisponibili 8	inc. % 8/Tot.	inc.% 8/12	Terreni disponibili 9	inc.% 9/Tot.	Inc.% 9/12	Fabbricati indisponibili 10	Inc.% 10/Tot.	inc.% 10/12	Fabbricati disponibili 11	inc.% 11/Tot.	inc.% 11/12	Totale stock patrimonio immobiliare 12	inc.% 12/Tot.
Piemonte	761.239	6,84	58,853	4.127	2,57	0,32	2.878	1,90	0,22	482.707	37,32	37,32	42.515	4,34	3,29	1.293.466	5,87
Lombardia	1.882.478	16,92	58,26	8.862	5,52	0,27	13.282	8,78	0,41	1.142.753	35,37	35,37	183.887	18,79	5,69	3.231.261	14,67
Liguria	375.484	3,38	47,99	11.959	7,45	1,53	2.689	1,78	0,34	372.967	47,66	47,66	19.397	1,98	2,48	782.496	3,55
Veneto	1.385.428	12,45	56,29	29.363	18,28	1,19	5.621	3,71	0,23	981.257	39,87	39,87	59.461	6,08	2,42	2.461.130	11,17
Friuli-V.G.	227.462	2,04	47,92	1.054	0,66	0,22	121	0,08	0,03	229.887	48,43	48,43	16.116	1,65	3,40	474.641	2,15
E.Romagna	1.418.853	12,75	61,97	11.583	7,21	0,51	8.233	5,44	0,36	771.910	33,71	33,71	79.134	8,09	3,46	2.289.713	10,39
Tot. Nord	6.050.944	54,40	57,45	66.948	41,69	0,64	32.823	21,69	0,31	3.981.482	37,80	37,80	400.511	40,93	3,80	10.532.706	47,81
Toscana	714.706	6,42	50,48	4.416	2,75	0,31	2.824	1,87	0,20	637.488	45,03	45,03	56.301	5,75	3,98	1.415.736	6,43
Umbria	245.675	2,21	54,04	2.779	1,73	0,61	4.376	2,89	0,96	178.334	39,22	39,22	23.484	2,40	5,17	454.648	2,06
Marche	405.229	3,64	61,33	3.549	2,21	0,54	1.364	0,90	0,21	229.774	34,78	34,78	20.778	2,12	3,14	660.693	3,00
Lazio	573.550	5,16	36,45	2.218	1,38	0,14	1.526	1,01	0,10	886.756	56,36	56,36	109.278	11,17	6,95	1.573.328	7,14
Tot. Centro	1.939.160	17,43	47,25	12.961	8,07	0,32	10.090	6,67	0,25	1.932.353	47,08	47,08	209.841	21,44	5,11	4.104.405	18,63
Abruzzo	272.493	2,45	39,72	51.166	31,86	7,46	91.840	60,68	13,39	192.852	28,11	28,11	77.610	7,93	11,31	685.960	3,11
Molise	153.919	1,38	55,12	2.257	1,41	0,81	94	0,06	0,03	100.562	36,01	36,01	22.420	2,29	8,03	279.252	1,27
Campania	762.855	6,86	48,71	2.774	1,73	0,18	1.235	0,82	0,08	770.336	49,19	49,19	28.984	2,96	1,85	1.566.184	7,11
Puglia	676.237	6,08	46,56	511	0,32	0,04	2.087	1,38	0,14	734.030	50,54	50,54	39.390	4,03	2,71	1.452.255	6,59
Basilicata	226.980	2,04	57,57	4	0,00	0,00	375	0,25	0,10	163.703	41,52	41,52	3.221	0,33	0,82	394.283	1,79
Calabria	301.444	2,71	40,38	18.322	11,41	2,45	2.071	1,37	0,28	409.449	54,85	54,85	15.243	1,56	2,04	746.529	3,39
Sicilia	467.246	4,20	30,84	4.326	2,69	0,29	8.807	5,82	0,58	885.361	58,43	58,43	149.385	15,27	9,86	1.515.126	6,88
Sardegna	272.636	2,45	36,09	1.322	0,82	0,17	1.917	1,27	0,25	447.566	59,25	59,25	31.954	3,27	4,23	755.395	3,43
Tot. Sud-Isole	3.133.810	28,17	42,38	80.682	50,24	1,09	108.426	71,64	1,47	3.703.859	50,09	50,09	368.206	37,63	4,98	7.394.983	33,56
Totale	11.123.914	100,00	50,49	160.591	100,00	0,73	151.339	100,00	0,69	9.617.694	43,65	43,65	978.557	100,00	4,44	22.032.094	100,00

FONTE: Elaborazione Corte dei conti su dati SIRTEL.

TAB. 18/PRO/CP
Province - composizione del patrimonio immobiliare - esercizio 2013
(valori delle consistenze finali)
Importi in migliaia di euro

Aree territoriali	Beni demaniali 13	inc.% 13/Tot.	inc.% 13/18	Terreni indisponibili 14	inc. % 14/Tot.	inc.% 14/18	Terreni disponibili 15	inc.% 15/Tot.	inc.% 15/18	Fabbricati indisponibili 16	inc.% 16/Tot.	inc.% 16/18	Fabbricati disponibili 17	inc.% 17/Tot.	inc.% 17/18	Totale stock patrimonio immobiliare 18	inc.% 18/Tot.
Piemonte	834.784	7,21	61,39	4.127	2,55	0,30	2.843	1,79	0,21	470.379	4,86	34,59	47.644	4,94	3,50	1.359.777	6,03
Lombardia	1.922.160	16,60	58,04	9.043	5,60	0,27	13.611	8,57	0,41	1.200.338	12,40	36,25	166.555	17,27	5,03	3.311.708	14,69
Liguria	372.617	3,22	50,67	11.961	7,40	1,63	2.691	1,69	0,37	315.569	3,26	42,91	32.498	3,37	4,42	735.336	3,26
Veneto	1.392.629	12,02	56,81	28.303	17,52	1,15	5.851	3,68	0,24	971.062	10,03	39,61	53.454	5,54	2,18	2.451.298	10,87
Friuli-V.G.	255.877	2,21	50,48	1.054	0,65	0,21	117	0,07	0,02	233.852	2,42	46,13	15.998	1,66	3,16	506.898	2,25
E.Romagna	1.509.939	13,04	63,77	13.300	8,23	0,56	8.168	5,14	0,34	753.012	7,78	31,80	83.539	8,66	3,53	2.367.958	10,50
Tot. Nord	6.288.005	54,29	58,59	67.788	41,95	0,63	33.282	20,95	0,31	3.944.211	40,76	36,75	399.689	41,43	3,72	10.732.976	47,61
Toscana	732.856	6,33	49,69	4.530	2,80	0,31	4.297	2,70	0,29	675.374	6,98	45,79	57.820	5,99	3,92	1.474.876	6,54
Umbria	247.199	2,13	54,61	2.772	1,72	0,61	4.178	2,63	0,92	175.610	1,81	38,79	22.908	2,37	5,06	452.666	2,01
Marche	407.059	3,51	59,91	3.547	2,20	0,52	1.352	0,85	0,20	247.577	2,56	36,44	19.963	2,07	2,94	679.497	3,01
Lazio	590.464	5,10	37,41	2.398	1,48	0,15	4.940	3,11	0,31	879.713	9,09	55,74	100.763	10,45	6,38	1.578.279	7,00
Tot. Centro	1.977.578	17,07	47,25	13.247	8,20	0,32	14.767	9,30	0,35	1.978.274	20,44	47,27	201.453	20,88	4,81	4.185.319	18,56
Abruzzo	287.062	2,48	41,27	51.166	31,67	7,36	91.800	57,79	13,20	189.179	1,95	27,20	76.355	7,92	10,98	695.562	3,09
Molise	161.975	1,40	56,13	2.373	1,47	0,82	110	0,07	0,04	101.751	1,05	35,26	22.368	2,32	7,75	288.578	1,28
Campania	806.102	6,96	50,01	2.774	1,72	0,17	1.677	1,06	0,10	772.499	7,98	47,92	28.881	2,99	1,79	1.611.934	7,15
Puglia	719.747	6,21	48,52	580	0,36	0,04	2.689	1,69	0,18	723.455	7,48	48,77	36.964	3,83	2,49	1.483.434	6,58
Basilicata	232.847	2,01	56,93	4	0,00	0,00	375	0,24	0,09	172.696	1,78	42,22	3.105	0,32	0,76	409.027	1,81
Calabria	341.083	2,94	39,56	18.436	11,41	2,14	3.334	2,10	0,39	483.080	4,99	56,04	16.155	1,67	1,87	862.088	3,82
Sicilia	491.032	4,24	32,20	3.888	2,41	0,25	8.893	5,60	0,58	872.736	9,02	57,23	148.526	15,40	9,74	1.525.077	6,76
Sardegna	276.647	2,39	36,88	1.322	0,82	0,18	1.919	1,21	0,26	439.112	4,54	58,54	31.144	3,23	4,15	750.144	3,33
Tot. Sud-Isole	3.316.495	28,63	43,49	80.544	49,85	1,06	110.798	69,75	1,45	3.754.508	38,80	49,23	363.499	37,68	4,77	7.625.844	33,83
Totale	11.582.079	100,00	51,38	161.579	100,00	0,72	158.847	100,00	0,70	9.676.993	100,00	42,92	964.641	100,00	4,28	22.544.138	100,00

FONTE: Elaborazione Corte dei conti su dati SIRTEL.

TAB. 19/PRO/CP
Province - patrimonio immobiliare - Variazioni percentuali esercizi 2011 - 2012 (valori delle consistenze finali)

Aree territoriali	Var. % beni demaniali 7/1	Var. % terreni indisponibili 8/2	Var. % terreni disponibili 9/3	Var. % fabbricati indisponibili 10/4	Var. % fabbricati disponibili 11/5	Var. % tot. Stock patrimonio 12/6
Piemonte	3,45	-19,60	53,77	-1,37	6,42	1,67
Lombardia	4,71	-0,01	1,15	-4,01	4,21	1,40
Liguria	8,81	4,16	10,10	9,93	-28,31	7,88
Veneto	2,80	2,76	-3,72	-2,36	1,65	0,64
Friuli-Venezia Giulia	18,92	0,05	-1,90	3,89	-3,66	10,27
Emilia-Romagna	4,21	60,40	3,04	-1,57	-3,08	2,10
Totale Nord	4,70	7,42	4,55	-1,19	0,04	2,23
Toscana	0,87	-8,89	4,17	0,22	23,70	1,29
Umbria	-0,02	0,00	-0,00	-0,30	-1,80	-0,23
Marche	2,63	0,15	-5,11	-2,79	-8,12	0,28
Lazio	8,50	0,00	0,03	0,94	1,35	3,60
Totale Centro	3,27	-3,18	0,40	0,13	4,99	1,82
Abruzzo	6,46	0,00	0,00	5,14	-3,21	3,53
Molise	8,83	-0,57	36,38	1,94	-0,23	5,42
Campania	0,84	0,00	-0,26	-4,60	-3,10	-1,98
Puglia	2,37	-6,95	15,05	-0,20	-13,66	0,57
Basilicata	- 6,99	-98,98	-67,38	-3,35	-25,05	-5,96
Calabria	10,90	-0,00	0,60	0,32	1,44	4,36
Sicilia	12,62	-28,18	23,00	-1,37	-2,84	2,41
Sardegna	5,45	-28,08	520,11	20,18	-21,76	12,09
Totale Sud-Isole	4,33	-3,20	2,64	0,85	-6,09	1,89
Totale	4,34	0,96	2,89	-0,15	-1,39	2,04

FONTE: Elaborazione Corte dei conti su dati SIRTEL.

TAB. 20/PRO/CP

Province - patrimonio immobiliare – Variazioni percentuali esercizi 2012 - 2013 (valori delle consistenze finali)

Aree territoriali	Var. % beni demaniali 13/7	Var. % terreni indisponibili 14/8	Var. % terreni disponibili 15/9	Var. % fabbricati indisponibili 16/10	Var. % fabbricati disponibili 17/11	Var. % tot. Stock patrimonio 18/12
Piemonte	9,66	0,00	-1,22	-2,55	12,06	5,13
Lombardia	2,11	2,05	2,48	5,04	-9,43	2,49
Liguria	-0,76	0,02	0,09	-15,39	67,54	-6,03
Veneto	0,52	-3,61	4,10	-1,04	-10,10	-0,40
Friuli-Venezia Giulia	12,49	0,00	-3,31	1,72	-0,73	6,80
Emilia-Romagna	6,42	14,83	-0,78	-2,45	5,57	3,42
Totale Nord	3,92	1,26	1,40	-0,94	-0,21	1,90
Toscana	2,54	2,57	52,13	5,94	2,70	4,18
Umbria	0,62	-0,26	-4,51	-1,53	-2,45	-0,44
Marche	0,45	-0,04	-0,91	7,75	-3,92	2,85
Lazio	2,95	8,14	223,79	-0,79	-7,79	0,31
Totale Centro	1,98	2,20	46,36	2,38	-4,00	1,97
Abruzzo	5,35	0,00	-0,04	-1,90	-1,62	1,40
Molise	5,23	5,17	17,32	1,18	-0,23	3,34
Campania	5,67	0,00	35,82	0,28	-0,35	2,92
Puglia	6,43	13,48	28,83	-1,44	-6,16	2,15
Basilicata	2,58	0,00	-0,00	5,49	-3,59	3,74
Calabria	13,15	0,62	60,98	17,98	5,98	15,48
Sicilia	5,09	-10,12	0,98	-1,43	-0,57	0,66
Sardegna	1,47	0,00	0,10	-1,89	-2,53	-0,70
Totale Sud-Isole	5,83	-0,17	2,19	1,37	-1,28	3,12
Totale	4,12	0,62	4,96	0,62	-1,42	2,32

FONTE: Elaborazione Corte dei conti su dati SIRTEL.

TAB. 21/PRO/CP

Province - patrimonio immobiliare. Rapporto stock patrimoniale sulla popolazione 2011, 2012 e 2013

Aree territoriali	N. Enti	Popolazione 2011	Popolazione 2012	Popolazione 2013	Rapporto stock patr./pop. 2011	Rapporto stock patr./pop. 2012	Rapporto stock patr./pop. 2013
Piemonte	7	4.271.567	4.175.795	4.192.626	0,30	0,31	0,32
Lombardia	12	9.917.722	9.700.881	9.794.525	0,32	0,33	0,34
Liguria	4	1.616.788	1.567.339	1.565.127	0,45	0,50	0,47
Veneto	7	4.937.854	4.853.657	4.881.756	0,50	0,51	0,50
Friuli-Venezia Giulia	4	1.235.808	1.217.780	1.221.860	0,35	0,39	0,41
Emilia-Romagna	9	4.432.418	4.341.240	4.377.487	0,51	0,53	0,54
Totale Nord	43	26.412.157	25.856.692	26.033.381	0,39	0,41	0,41
Toscana	10	3.749.813	3.667.780	3.692.828	0,37	0,39	0,40
Umbria	2	906.486	883.215	886.239	0,50	0,51	0,51
Marche	4	1.351.267	1.330.506	1.334.444	0,49	0,50	0,51
Lazio	5	5.728.688	5.500.022	5.557.276	0,27	0,29	0,28
Totale Centro	21	11.736.254	11.381.523	11.470.787	0,34	0,36	0,36
Abruzzo	4	1.342.366	1.306.416	1.312.507	0,49	0,53	0,53
Molise	2	319.780	313.145	313.341	0,83	0,89	0,92
Campania	4	4.917.589	4.859.236	4.860.966	0,32	0,32	0,33
Puglia	6	4.091.259	4.050.072	4.050.803	0,35	0,36	0,37
Basilicata	2	587.517	577.562	576.194	0,71	0,68	0,71
Calabria	3	1.670.230	1.624.484	1.624.320	0,43	0,46	0,53
Sicilia	8	3.960.974	3.921.809	3.922.819	0,37	0,39	0,39
Sardegna	8	1.675.411	1.637.846	1.640.379	0,40	0,46	0,46
Totale Sud-Isole	37	18.565.126	18.290.570	18.301.329	0,39	0,40	0,42
Totale	101	56.713.537	55.528.785	55.805.497	0,38	0,40	0,40

FONTE: Elaborazione Corte dei conti su dati SIRTEL.

TAB. 22/PRO/CP

**Province - patrimonio immobiliare. Incidenza percentuale sulle immobilizzazioni materiali -
Esercizio 2011**

Importi in migliaia di euro

Aree territoriali	N. Enti	Popolazione	Stock del patrimonio immobiliare 1	Totale immobilizzazioni materiali 2	Inc.% 1/2
Piemonte	7	4.271.567	1.272.166	2.270.127	56,04
Lombardia	12	9.917.722	3.186.716	4.317.072	73,82
Liguria	4	1.616.788	725.344	749.188	96,82
Veneto	7	4.937.854	2.445.586	2.756.694	88,71
Friuli-Venezia Giulia	4	1.235.808	430.449	692.808	62,13
Emilia-Romagna	9	4.432.418	2.242.616	2.572.444	87,18
Totale Nord	43	26.412.157	10.302.877	13.358.333	77,13
Toscana	10	3.749.813	1.397.746	2.283.256	61,22
Umbria	2	906.486	455.675	560.492	81,30
Marche	4	1.351.267	658.832	695.407	94,74
Lazio	5	5.728.688	1.518.641	1.736.124	87,47
Totale Centro	21	11.736.254	4.030.893	5.275.280	76,41
Abruzzo	4	1.342.366	662.566	817.454	81,05
Molise	2	319.780	264.891	528.331	50,14
Campania	4	4.917.589	1.597.860	1.897.586	84,20
Puglia	6	4.091.259	1.444.094	1.870.514	77,20
Basilicata	2	587.517	419.278	620.816	67,54
Calabria	3	1.670.230	715.356	1.292.155	55,36
Sicilia	8	3.960.974	1.479.509	2.352.998	62,88
Sardegna	8	1.675.411	673.938	1.241.466	54,29
Totale Sud-Isole	37	18.565.126	7.257.492	10.621.320	68,33
Totale	101	56.713.537	21.591.263	29.254.933	73,80

FONTE: Elaborazione Corte dei conti su dati SIRTEL.

TAB. 23/PRO/CP

**Province - patrimonio immobiliare. Incidenza percentuale sulle immobilizzazioni materiali -
Esercizio 2012**

Importi in migliaia di euro

Aree territoriali	N. Enti	Popolazione	Stock del patrimonio immobiliare 1	Totale immobilizzazioni materiali 2	Inc.% 1/2
Piemonte	7	4.175.795	1.293.466	2.315.385	55,86
Lombardia	12	9.700.881	3.231.261	4.366.828	74,00
Liguria	4	1.567.339	782.496	803.245	97,42
Veneto	7	4.853.657	2.461.130	2.757.096	89,27
Friuli-Venezia Giulia	4	1.217.780	474.641	714.361	66,44
Emilia-Romagna	9	4.341.240	2.289.713	2.607.464	87,81
Totale Nord	43	25.856.692	10.532.706	13.564.379	77,65
Toscana	10	3.667.780	1.415.736	2.323.680	60,93
Umbria	2	883.215	454.648	559.049	81,33
Marche	4	1.330.506	660.693	700.883	94,27
Lazio	5	5.500.022	1.573.328	1.776.091	88,58
Totale Centro	21	11.381.523	4.104.405	5.359.704	76,58
Abruzzo	4	1.306.416	685.960	852.986	80,42
Molise	2	313.145	279.252	542.906	51,44
Campania	4	4.859.236	1.566.184	1.910.917	81,96
Puglia	6	4.050.072	1.452.255	1.883.300	77,11
Basilicata	2	577.562	394.283	625.779	63,01
Calabria	3	1.624.484	746.529	1.358.825	54,94
Sicilia	8	3.921.809	1.515.126	2.405.739	62,98
Sardegna	8	1.637.846	755.395	1.344.055	56,20
Totale Sud-Isole	37	18.290.570	7.394.983	10.924.506	67,69
Totale	101	55.528.785	22.032.094	29.848.588	73,81

FONTE: Elaborazione Corte dei conti su dati SIRTEL.

TAB. 24/PRO/CP**Province - patrimonio immobiliare. Incidenza percentuale sulle immobilizzazioni materiali –
Esercizio 2013***Importi in migliaia di euro*

Aree territoriali	N. Enti	Popolazione	Stock del patrimonio immobiliare 1	Totale immobilizzazioni materiali 2	Inc.% 1/2
Piemonte	7	4.192.626	1.359.777	2.363.979,46	57,52
Lombardia	12	9.794.525	3.311.708	4.521.150,45	73,25
Liguria	4	1.565.127	735.336	755.744,13	97,30
Veneto	7	4.881.756	2.451.298	2.740.251,12	89,46
Friuli-Venezia Giulia	4	1.221.860	506.898	707.198,43	71,68
Emilia-Romagna	9	4.377.487	2.367.958	2.638.737,22	89,74
Totale Nord	43	26.033.381	10.732.976	13.727.060,82	78,19
Toscana	10	3.692.828	1.474.876	2.212.965,41	66,65
Umbria	2	886.239	452.666	561.304,93	80,65
Marche	4	1.334.444	679.497	697.599,99	97,40
Lazio	5	5.557.276	1.578.279	1.781.002,93	88,62
Totale Centro	21	11.470.787	4.185.319	5.252.873,27	79,68
Abruzzo	4	1.312.507	695.562	883.628,59	78,72
Molise	2	313.341	288.578	552.218,88	52,26
Campania	4	4.860.966	1.611.934	1.974.523,78	81,64
Puglia	6	4.050.803	1.483.434	1.919.614,17	77,28
Basilicata	2	576.194	409.027	671.070,16	60,95
Calabria	3	1.624.320	862.088	1.427.588,49	60,39
Sicilia	8	3.922.819	1.525.077	2.434.747,19	62,64
Sardegna	8	1.640.379	750.144	1.371.960,55	54,68
Totale Sud-Isole	37	18.301.329	7.625.844	11.235.351,83	67,87
Totale	101	55.805.497	22.544.138	30.215.285,91	74,61

FONTE: Elaborazione Corte dei conti su dati SIRTEL.

5.4.2 La gestione del patrimonio immobiliare dei Comuni

La consistenza del patrimonio immobiliare dei 6.488 Enti esaminati (tabelle 16/COM/CP, 17/COM/CP, 18/COM/CP) ammonta, nel 2013, a 148.467.691 migliaia di euro, ed è composto in larga prevalenza, da beni demaniali (44,61%) ed immobili indisponibili (fabbricati 39,87%, terreni 4,14); la quota di beni disponibili è di poco superiore all'11% (fabbricati 8,76%, terreni 2,62). Tale ripartizione si conferma sostanzialmente stabile nell'intero arco temporale di riferimento.

Per quel che riguarda la distribuzione per aree geografiche, oltre la metà del patrimonio immobiliare dei Comuni (55,39%) è detenuto dagli Enti dell'area settentrionale, mentre il rimanente è concentrato per il 26,66 nell'area Sud-Isole e per il 17,95% nel Centro.

La variazione degli *stock* complessivi di ricchezza patrimoniale (tabelle 19/COM/CP e 20/COM/CP) evidenzia nel biennio 2011-2012 un incremento pari al 2,39%, al quale va aggiunto l'ulteriore incremento del biennio 2012-2013 (2,94%). Anche nel caso dei Comuni, tale incremento della consistenza del patrimonio immobiliare non incide in maniera sostanziale sui valori *pro capite* calcolati nel triennio considerato (tabella 21/COM/CP),

determinando solo leggere variazioni positive dell'indicatore, sia considerando il dato complessivo che quello relativo alle tre aree geografiche in esame.

Riguardo all'andamento delle componenti del patrimonio immobiliare, si riscontrano incrementi per tutte le categorie di beni, sia nel biennio 2011-2012 sia nel biennio successivo. Ad aumentare sono soprattutto i beni demaniali ed i terreni disponibili, mentre fabbricati (disponibili e indisponibili) e terreni disponibili fanno registrare incrementi di scarsa entità.

Sempre in termini di variazioni, anche in questo caso si riscontrano decrementi dei fabbricati disponibili in molte Regioni, in alcuni casi superiori al 10% (Marche e Piemonte); tuttavia, le variazioni negative sembrano essere interamente assorbite dall'incremento registrato in Lombardia, pari al 6,07%, considerato che il dato complessivo presenta uno scostamento positivo dello 0,16%.

Come per le Province, l'incidenza dello stock del patrimonio immobiliare sul totale delle immobilizzazioni materiali (tabelle 22/COM/CP, 23/COM/CP, 24/COM/CP) evidenzia una sostanziale stabilità nel triennio considerato. L'indicatore permette di apprezzare una maggiore incidenza del valore dei beni immobili rispetto al resto degli altri beni materiali a fecondità ripetuta nell'area settentrionale, dove si concentrano i valori più elevati (89,59% in Emilia-Romagna, 88,31% in Lombardia, 88,76 in Trentino-Alto Adige).

Tabella 16/COM/CP

Comuni - composizione del patrimonio immobiliare - esercizio 2011 (valori delle consistenze finali)

Importi in migliaia di euro

Aree territor.il	Beni demaniali 1	Inc.% 1/Tot	Inc.% 1/6	Terreni indisp. 2	Inc.% 2/Tot	Inc.% 2/6	Terreni disponibili 3	Inc.% 3/Tot	Inc.% 3/6	Fabbr. indisp. 4	Inc.% 4/Tot	Inc.% 4/6	Fabbr. dispon. 5	Inc.% 5/Tot	Inc.% 5/6	Totale stock patrimonio immob.6
Piemonte	3.960.277	6,58	35,73	251.679	4,50	2,27	280.402	7,38	2,53	5.545.102	9,49	50,02	1.047.791	8,23	9,45	11.085.251
Lombardia	14.209.635	23,60	51,32	630.260	11,26	2,28	679.809	17,88	2,46	9.481.219	16,23	34,24	2.688.525	21,11	9,71	27.689.449
Liguria	1.552.953	2,58	49,87	82.898	1,48	2,66	50.232	1,32	1,61	1.202.902	2,06	38,63	225.277	1,77	7,23	3.114.263
Trentino A.A.	1.660.459	2,76	34,76	142.280	2,54	2,98	198.521	5,22	4,16	2.493.115	4,27	52,19	282.188	2,22	5,91	4.776.563
Veneto	5.597.386	9,30	45,44	433.201	7,74	3,52	248.264	6,53	2,02	5.042.109	8,63	40,93	997.761	7,83	8,10	12.318.722
Friuli V.G.	2.512.668	4,17	47,34	266.067	4,75	5,01	211.137	5,55	3,98	1.799.029	3,08	33,89	518.872	4,07	9,78	5.307.772
E.Romagna	5.964.514	9,91	45,51	862.140	15,40	6,58	183.644	4,83	1,40	5.200.916	8,90	39,68	895.227	7,03	6,83	13.106.440
Tot. Nord	35.457.891	58,90	45,81	2.668.525	47,68	3,45	1.852.009	48,71	2,39	30.764.392	52,66	39,75	6.655.642	52,26	8,60	77.398.460
Toscana	4.733.544	7,86	42,46	416.356	7,44	3,74	106.105	2,79	0,95	4.963.362	8,50	44,53	927.957	7,29	8,32	11.147.324
Umbria	940.294	1,56	39,27	82.870	1,48	3,46	67.514	1,78	2,82	937.826	1,61	39,17	365.740	2,87	15,28	2.394.243
Marche	1.843.279	3,06	46,12	151.352	2,70	3,79	99.543	2,62	2,49	1.633.762	2,80	40,88	268.631	2,11	6,72	3.996.566
Lazio	2.795.928	4,64	34,47	620.217	11,08	7,65	199.846	5,26	2,46	4.077.845	6,98	50,28	417.151	3,28	5,14	8.110.987
Tot. Centro	10.313.045	17,13	40,21	1.270.795	22,71	4,95	473.007	12,44	1,84	11.612.794	19,88	45,28	1.979.479	15,54	7,72	25.649.120
Abruzzo	1.188.017	1,97	46,62	133.690	2,39	5,25	82.806	2,18	3,25	878.025	1,50	34,45	265.844	2,09	10,43	2.548.383
Molise	285.174	0,47	39,10	38.384	0,69	5,26	56.903	1,50	7,80	278.098	0,48	38,13	70.856	0,56	9,71	729.416
Campania	3.897.601	6,47	33,92	523.091	9,35	4,55	360.979	9,50	3,14	5.299.929	9,07	46,12	1.409.501	11,07	12,27	11.491.100
Puglia	3.131.867	5,20	42,19	258.283	4,61	3,48	275.196	7,24	3,71	2.903.232	4,97	39,11	854.758	6,71	11,51	7.423.336
Basilicata	659.803	1,10	37,14	102.431	1,83	5,77	108.193	2,85	6,09	749.926	1,28	42,21	156.382	1,23	8,80	1.776.734
Calabria	1.339.284	2,22	35,72	202.388	3,62	5,40	253.995	6,68	6,77	1.506.124	2,58	40,17	447.590	3,51	11,94	3.749.381
Sicilia	1.581.512	2,63	34,61	163.521	2,92	3,58	150.905	3,97	3,30	2.317.484	3,97	50,71	356.251	2,80	7,80	4.569.673
Sardegna	2.350.105	3,90	43,34	235.728	4,21	4,35	187.756	4,94	3,46	2.109.984	3,61	38,92	538.375	4,23	9,93	5.421.948
Tot. Sud- Isole	14.433.362	23,97	38,27	1.657.516	29,62	4,40	1.476.732	38,84	3,92	16.042.802	27,46	42,54	4.099.558	32,19	10,87	37.709.971
Totale	60.204.298	100,00	42,77	5.596.836	100,00	3,98	3.801.749	100,00	2,70	58.419.988	100,00	41,50	12.734.679	100,00	9,05	140.757.550

FONTE: Elaborazione Corte dei conti su dati SIRTEL.