

*Analisi comparata della capacità di rendicontazione e di gestione da parte delle Regioni e delle Province Autonome*

**1. Rendicontazione del patrimonio immobiliare pubblico**

Da parte delle Regioni si conferma una scarsa attenzione alla rendicontazione del patrimonio immobiliare pubblico, ed è da sottolineare che rientrano nel novero dei territori meno *accountable* anche le Amministrazioni regionali solitamente contraddistinte da una buona capacità amministrativa generale, come Toscana, Liguria ed Emilia-Romagna.

La Toscana si limita a pubblicare informazioni di base, del tutto insufficienti a far comprendere dimensioni, valore e utilizzo dei beni regionali.

Fig. 1 – Rendicontazione del patrimonio immobiliare pubblico – Regione Toscana<sup>1</sup>

PD - FABBRICATI

**BENI IMMOBILI DISPONIBILI**

**CAT. PD**

**FABBRICATI**

PR	COMUNE	SEZIONE	FOGLIO	P.LLA	SUB.	INDIRIZZO CENSUARIO	*
AR	AREZZO	A	11	285	2	SRT 71 - KM.155,400	
AR	AREZZO	A	11	285	3	SRT 71 - KM.155,400	
AR	AREZZO	A	11	285	4	SRT 71 - KM.155,400	
AR	AREZZO	A	11	285	5	SRT 71 - KM.155,400	
AR	AREZZO	A	11	285	6	SRT 71 - KM.155,400	
AR	AREZZO	A	11	285	7	LOC. PONTE ALLA CHIASSA	
AR	AREZZO	A	11	285	8	SRT 71 - KM.155,400	
AR	AREZZO	A	11	285	9	SRT 71 - KM.155,400	
AR	AREZZO	A	3	684		LOC. MARCENA	
AR	AREZZO	A	3	80	1	LOC. MARCENA	
AR	AREZZO	B	28	10	4	LOCALITA' PONTE A CHIANI	
AR	AREZZO	B	28	10	5	LOCALITA' PONTE A CHIANI	
AR	AREZZO	B	28	12		LOCALITA' CHIANI	
AR	AREZZO	B	42	276		BATTIFOLLE	
AR	AREZZO	B	42	6		SAN GIULIANO	
AR	BIBBIENA		37	90		NUCLEO GIONA	
AR	BIBBIENA		37	91	1	NUCLEO GIONA	
AR	BIBBIENA		37	91	2	NUCLEO GIONA	
AR	BIBBIENA		37	91	3	NUCLEO GIONA	
AR	BIBBIENA		37	92		NUCLEO GIONA	
AR	BIBBIENA		37	93	1	NUCLEO GIONA	
AR	BIBBIENA		37	93	2	NUCLEO GIONA	
AR	BIBBIENA		37	93	3	NUCLEO GIONA	
AR	BIBBIENA		79	14		NUCLEO CASAMICCIOLA	

Fonte: screenshot estratto dalla sez. AT del sito web della Regione Toscana

Stessa cosa si può dire per la Liguria, come dimostra la figura che segue.

<sup>1</sup> Cfr. al link: [Patrimonio immobiliare - Regione Toscana](#)

Fig. 2 – Rendicontazione del patrimonio immobiliare pubblico – Regione Liguria<sup>2</sup>

ELENCO IMMOBILI DI PROPRIETÀ - ANNO 2023							
N.	UBICAZIONE	DATI CATASTALI					NATURA DEL BENE
		COD. COMUNE	SEZ. URB	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	
<b>PROV. GENOVA</b>							
1	IMMOBILE VIA FIESCHI, 15 <b>GENOVA</b>	D969	GEA	97	594	24	U.I
		D969	GEA	97	594	28	U.I
		D969	GEA	97	594	29	U.I
		D969	GEA	97	594	30	U.I
		D969	GEA	97	594	158	U.I
		D969	GEA	97	594	1344	U.I
2	IMMOBILE VIA FIESCHI, 17 <b>GENOVA</b>	D969	GEA	97	595	29	U.I.
		D969	GEA	97	595	31	U.I.
		D969	GEA	97	595	32	U.I.
3	IMMOBILE VIALE DELLE BRIGATE PARTIGIANE, 2 <b>GENOVA</b>	D969	GEB	65	706	18	U.I.
		D969	GEB	65	706	27	U.I.
		D969	GEB	65	706	31	U.I.
		D969	GEB	65	706	33	U.I.
		D969	GEB	65	706	35	U.I.
		D969	GEB	65	706	37	U.I.
		D969	GEB	65	706	40	U.I.
		D969	GEB	65	706	42	U.I.
		D969	GEB	65	706	43	U.I.
4	LOCALI VIA LUNGOMARE PEGLI 24/3 - <b>GENOVA</b>	D969	PEG	45	266	30	U.I.
		D969	PEG	45	266	33	U.I.
5	IMMOBILE PIAZZETTA PERAGALLO 3 - <b>GENOVA</b>	D969	PEG	45	266	33	U.I.
		D969	PEG	45	267	1	U.I.

Fonte: screenshot estratto dalla sez. AT del sito web della Regione Liguria

L'Emilia-Romagna aggiunge almeno la descrizione generica del bene (cfr. figura sotto).

Fig. 3 – Rendicontazione del patrimonio immobiliare pubblico – Regione Emilia-Romagna<sup>3</sup>

Def. edificio	Via	Provincia	Comune	Condizione giuridica	Foglio	Mappale	Subalt.	Classe	Categoria	Descrizione categ.
ISPETTORATO DISTRETTUALE FORESTE	PIAZZA DELLA LIBERTÀ, 45	BO	ALTO RENO TERME	DEMANIALE	20	211	4	U	B/4	Uffici pubblici
VIVAI O I MONTI	VIA MONTE CAVALLO, 100	BO	ALTO RENO TERME	INDISPONIBILE	28	151	1	C/2		Magazzini e depositi
VIVAI O I MONTI	VIA MONTE CAVALLO, 100	BO	ALTO RENO TERME	INDISPONIBILE	28	45		U	B/4	Uffici pubblici
VIVAI O I MONTI	VIA MONTE CAVALLO, 100	BO	ALTO RENO TERME	INDISPONIBILE	28	150	1	C/2		Magazzini e depositi
VIVAI O I MONTI	VIA MONTE CAVALLO, 100	BO	ALTO RENO TERME	INDISPONIBILE	28	150	2	C/6		Autorimesse
ADIACENZE CASSA DI ESPANSIONE CANALE LA BOTTE	LOC. MONDONUOVO	BO	BARICELLA	DEMANIALE	19	2			EU	Ente Urbano
CASSA DI ESPANSIONE LAMINAZIONE PIENE	VIA SALICETO, 38	BO	BENTIVOGLIO	DEMANIALE	34	33	1		FR	Fabb. Rurale
CASSA DI ESPANSIONE LAMINAZIONE PIENE	VIA SALICETO, 38	BO	BENTIVOGLIO	DEMANIALE	34	55			FR	Fabb. Rurale
OPERE IDRAULICHE	VIA SALICETO, 38	BO	BENTIVOGLIO	DEMANIALE	41	5	2	1	C/3	Laboratori per arti
OPERE IDRAULICHE	VIA SALICETO, 38	BO	BENTIVOGLIO	DEMANIALE	41	5	3	1	C/3	Laboratori per arti
OPERE IDRAULICHE	VIA SALICETO, 38	BO	BENTIVOGLIO	DEMANIALE	41	5	4	1	A/5	Abitazione tipo ultrapopolare
OPERE IDRAULICHE	VIA SALICETO, 40	BO	BENTIVOGLIO	DEMANIALE	41	5	5	1	A/5	Abitazione tipo ultrapopolare
OPERE IDRAULICHE	VIA SALICETO, 40	BO	BENTIVOGLIO	DEMANIALE	41	5	6	1	A/5	Abitazione tipo ultrapopolare
OPERE IDRAULICHE	VIA SALICETO, 40	BO	BENTIVOGLIO	DEMANIALE	41	5	7	1	A/5	Abitazione tipo ultrapopolare
OPERE IDRAULICHE	VIA SALICETO, 40	BO	BENTIVOGLIO	DEMANIALE	41	5	8	2	A/5	Abitazione tipo ultrapopolare
CASSA DI ESPANSIONE LAMINAZIONE PIENE	VIA SALICETO, 48	BO	BENTIVOGLIO	DEMANIALE	34	33	2	U	A/6	Abitazione tipo rurale
INTERPORTO CENTRO DOGANALE	LOC. INTERPORTO	BO	BENTIVOGLIO	INDISPONIBILE	38	3		2	A/10	Uffici studi privati
INTERPORTO CENTRO DOGANALE	LOC. INTERPORTO	BO	BENTIVOGLIO	INDISPONIBILE	38	10		U	C/2	Magazzini e depositi
EX HERA	VIALE CARLO BERTI PICHAT	BO	BOLOGNA	DEMANIALE	164	429			F/1	Area Urbana
VILLA ALDROVANDI MAZZACORATI	VIA TOSCANA, 237	BO	BOLOGNA	DEMANIALE	268	59	6	2	A/3	Abitazione tipo economico
PALAZZO RATTA PIZZARDI	VIA CASTIGLIONE, 27	BO	BOLOGNA	DEMANIALE	202	96	57	5	A/10	Uffici studi privati
FERROVIA BOLOGNA PORTOMAGGIORE - BOLOGNA	VIA RIMESSE, 2	BO	BOLOGNA	DEMANIALE	193	1391	1		F/1	Area Urbana

Fonte: screenshot estratto dalla sez. AT del sito web della Regione Emilia-Romagna

<sup>2</sup> Cfr. al link: [Patrimonio Immobiliare Regione Liguria](#)

<sup>3</sup> Cfr. al link: [Patrimonio immobiliare Regione Emilia-Romagna](#)

Analogamente, tra le più performanti in relazione all'indicatore, si rinvengono regioni lontane dai livelli benchmark per capacità amministrativa: l'Abruzzo e la Puglia costituiscono due esempi emblematici al riguardo.


La regione Abruzzo si dimostra, nei fatti, perfettamente allineata con lo spirito della citata norma del 2013, anche in ragione della piena consapevolezza in merito all'importante funzione a cui il patrimonio immobiliare pubblico dovrebbe assolvere, trattandosi di *“una risorsa fondamentale e strategica per l'azione pubblica dell'Ente sia quale **potenziale fonte di finanziamento** sia quale **strumento di sviluppo dei territori**”*<sup>4</sup>.

L'Abruzzo continua a confermarsi, negli anni, una buona prassi per la capacità di rendicontazione dei propri beni immobili, sia in termini di chiarezza che in termini di approfondimento. In effetti, il documento recante “Elenco beni appartenenti al patrimonio immobiliare della Giunta Regionale” si apre con un quadro riepilogativo contenente l'elenco dei beni immobili appartenenti al patrimonio immobiliare della Giunta Regionale accorpati per tipologia: per ciascuna si riporta la denominazione, il valore complessivo, il reddito annuo complessivo e il numero di beni ricompresi (cfr. figura sotto).

---

<sup>4</sup> Cfr. al link: [Patrimonio immobiliare Regione Abruzzo](#)

Fig. 4 – Rendicontazione del patrimonio immobiliare pubblico – Regione Abruzzo<sup>5</sup>


REGIONE ABRUZZO		Aggiornato al 31/12/2022		
 Servizio Patrimonio e Datore di Lavoro Ufficio Amministrazione Bani Immobili				
QUADRO RIEPILOGATIVO - elenco beni appartenenti al patrimonio immobiliare della Giunta Regionale				
N.	Denominazione	Valori Complessivi	Redditi Anni Complessivi	N.ro Beni per Tipologia
1	SEDI UFFICI	76.628.698,22 €	91.763,20 €	33
2	USI DIVERSI	34.386.237,79 €	172.052,00 €	27
3	GESTIONE SPECIALE	9.684.430,43 €	21.764,29 €	47
4	CASELLI IDRAULICI	604.219,87 €	1.544,83 €	10
5	AGROINDUSTRIALI	13.646.892,74 €		4
6	RICERCA	3.838.839,64 €		2
7	INTERPORTI E AEREOPORTI	36.014.356,66 €		4
8	TERRENI	656.984,11 €		9
9	FERROVIE	0,00 €	0,00 €	39
10	FORESTE			21
11	VIVAI	1.129.339,64 €	0,00 €	5
12	TRATTURI			10
13	GRANDI DERIVAZIONI	0,00 €	0,00 €	1
<b>TOTALI</b>		<b>176.589.999,10 €</b>	<b>287.124,32 €</b>	<b>212</b>

Fonte: screenshot estratto dalla sez. AT del sito web della Regione Abruzzo

Seguono, poi, le schede puntuali relative a ciascun bene, che presentano una notevole ricchezza informativa tale da consentire effettivamente al cittadino di valutare la consistenza del patrimonio regionale. Specificamente, come mostra la figura sotto, viene offerta un'istantanea dettagliata con l'immagine del bene, utile ad apprezzare lo stato di salute e il pregio del bene; la descrizione riassuntiva con estensione e numero dei livelli, destinazione d'uso (effettivo utilizzo e utilizzatore), modalità di acquisizione; valore e reddito annuo prodotto; attestazione dell'eventuale inagibilità.

<sup>5</sup> Cfr. al link: <https://www.regione.abruzzo.it/content/patrimonio-immobiliare>

Fig. 5 – Rendicontazione del patrimonio immobiliare pubblico – Regione Abruzzo



**REGIONE ABRUZZO**  
 Servizio Patrimonio e Datore di Lavoro  
 Ufficio Amministrazione Bani Immobili

Aggiornato al 31/12/2022


**Elenco beni appartenenti al patrimonio immobiliare della Giunta Regionale**

TIPOLOGIA

N° SCHEDA  \* Provincia

Denominazione

Indirizzo



Descrizione

Utilizzazione

Acquisizione

Valore  Reddito Annuo Prodotto

Dati Catastali

Fg	Mapp	Sub	Cat	Note	Dettaglio
101	1190	7 C/2	A		
101	1190	8 C/2	A		
101	1190	9 C/6	A		
101	1190	10 C/6	A		
101	1190	11 B/4	A		

Inagibile causa sisma 2009

Parzialmente Inagibile causa sisma 2009

Inagibile causa sisma 2016

Parzialmente inagibile causa sisma 2016

Fonte: screenshot estratto dalla sez. AT del sito web della Regione Abruzzo


Anche la Puglia, come detto, si distingue in positivo, adempiendo agli obblighi di pubblicazione contemplati dall'art. 30 del d.lgs. 33/2013 *“a sostegno delle attività istituzionali degli Enti Locali, dell'attività dei professionisti e delle **esigenze di conoscenza e trasparenza dei cittadini pugliesi**, i diversi settori regionali che a vario titolo intervengono nel governo del territorio (...) promuovono la diffusione di una base di conoscenza condivisa e certificata del territorio e delle sue dinamiche di trasformazione, indispensabile per **garantire percorsi decisionali semplici ed efficaci**, costruita in maniera integrata”*<sup>6</sup>.

Nello specifico si tratta di una pagina web interattiva, che consente di accedere, per ciascun bene, a una scheda con un notevole livello di dettaglio: come mostra la figura seguente, oltre a fornire la



<sup>6</sup> Cfr. al link: <https://www.sit.puglia.it/>

localizzazione geografica e le foto dell’immobile, il documento si articola in tre sezioni con la descrizione del bene, i dati patrimoniali e quelli catastali.

Fig. 6 – Rendicontazione del patrimonio immobiliare pubblico – Regione Puglia<sup>7</sup>

 <b>REGIONE PUGLIA</b> SEZIONE DEMANIO E PATRIMONIO <i>Servizio Pianificazione, Controllo e Affari Legali</i>	
CATALOGO BENI IMMOBILI REGIONALI SCHEDA DI DETTAGLIO	
DENOMINAZIONE IMMOBILE	ABITAZIONE P.I. - EX A.P.T.
1 / 4      Ultimo Aggiornamento: 11/03/21 13.08	

<b>CATALOGO BENI IMMOBILI REGIONALI</b>	
LOCALIZZAZIONE	
	
COORDINATE GEOGRAFICHE	
Coord. E (UTM-WGS84 33N)	607561.693889
Coord. N (UTM-WGS84 33N)	4575152.19668
FOTO DELL'IMMOBILE	
	
2 / 4      Ultimo Aggiornamento: 11/03/21 13.08	

<sup>7</sup> Cfr. al link: [Patrimonio Regionale | Demanio | Elenco Fabbricati](#)

CATALOGO BENI IMMOBILI REGIONALI		
<b>QUADRO 1 - DATI GENERALI</b>		
Codice Identificativo Immobile		2.1.c-27520
Denominazione		Abitazione P.I. - Ex A.P.T.
Comune		Barletta
Località		-
Provincia		Barletta Andria Trani
Via/Piazza		Via M. Corollario
Civico		2
Categoria Giuridica		Patrimonio Disponibile
Destinazione d'uso		Immobile non utilizzato
Descrizione dell'immobile	Proprietà dell'edificio	Porzione di edificio
	N. edifici	1
	N. livelli fuori terra per edificio	-
	N. livelli entro terra per edificio	1
	Superficie	
	Destinazione urbanistica	Zona omogenea A (Sottozona A)
	Valore attuale (€)	15.000,00
	Anno della stima	2016
Annotazioni		-
<b>QUADRO 2 - DATI PATRIMONIALI</b>		
Anno di costruzione		-
Titolo di proprietà		Verbale di consegna in data 19-11-2015 reg. a Bari il 26-11-2015 al N.54 SERIE 2
Ente di provenienza		Azienda di Promozione Turistica
3 / 4      Ultimo Aggiornamento: 11/03/21 13.08		

CATALOGO BENI IMMOBILI REGIONALI								
Nota di trascrizione		Conservatoria dei RR.II. Di Trani in data 04-12-2015 - Reg. generale N.22509 - Reg. particolare N.17010						
Verifica requisiti culturali (ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.lgs 42/2004)	Verifica requisiti	Acquisita con esito positivo						
	Decreto di vincolo	DECRETO 197 DEL 23/11/2020						
Altri vincoli territoriali		COMPONENTI CULTURALI E INSEDIATIVE: Città consolidata						
Classe energetica		F						
<b>QUADRO 3 - DATI CATASTALI</b>								
Dati catastali (NCEU)	Dati identificativi			Dati di Classamento e Consistenza				
	Fg.	P.lla	Sub.	Categoria	MQ	MC	N. vani	Rendita cat. (€)
	130	233	2	A/5	-	-	1	61,97
4 / 4      Ultimo Aggiornamento: 11/03/21 13.08								

Fonte: screenshot estratto dalla sez. AT del sito web della Regione Puglia

## 2. Capacità di gestione del patrimonio immobiliare pubblico

Valgono anche per le Regioni e Province Autonome le considerazioni generali sopra scritte per i Comuni capoluogo di provincia.

Andando poi ad analizzare i dati, il quadro che ne esce appare molto meno virtuoso di quello rilevato per i Comuni CP nello stesso anno di osservazione (rilevazione 2024 su dati 2023): solo una Regione, infatti, presenta un saldo positivo tra canoni percepiti e canoni versati, ed è la Lombardia, che chiude in positivo la gestione immobiliare con circa 1,4 milioni di euro. Una fonte di entrata importante per i potenziali benefici che ne possono derivare a cascata sulla comunità.

Il Lazio non guadagna dalla gestione dei propri beni pubblici, ma è comunque positiva la sua capacità di chiudere in sostanziale pareggio.

Tutte le altre Regioni presentano il segno meno nella gestione del patrimonio immobiliare pubblico.

In Sicilia si rinviene la perdita più consistente, in ragione di un valore degli affitti passivi superiore a 46 milioni di euro a fronte di una componente attiva pari a circa 370.000 euro.

Seppur più contenute, risultano comunque significative le perdite nella Provincia Autonoma di Trento e in Emilia-Romagna, superiori entrambe a 10 milioni di euro, anch'esse riconducibili a uscite molto consistenti a fronte di incassi minimi.

Le tre Regioni appena analizzate registrano le maggiori uscite; di contro Lazio, Lombardia e Campania vantano i maggiori incassi derivanti dalla locazione di immobili.

Tab.1 – Canoni attivi e canoni passivi – Regioni (euro)

Regione	Canoni percepiti	Canoni versati	Popolazione	Saldo canoni (euro)
Abruzzo	n.d.	1.764.352 €	1.269.860	n.d.
Basilicata	n.d.	28.066 €	536.659	n.d.
Calabria	n.d.	633.707 €	1.841.300	n.d.
Campania	1.997.209 €	7.463.721 €	5.592.175	-0,98
Emilia-Romagna	233.957 €	10.336.421 €	4.426.929	-2,27
Friuli-Venezia	3.135 €	741.192 €	1.192.191	-0,62
Lazio	4.607.012 €	4.623.641 €	5.707.112	0,00
Liguria	646.439 €	1.084.792 €	1.502.624	-0,29
Lombardia	2.201.982 €	750.860 €	9.950.742	0,14
Marche	169.486 €	1.539.824 €	1.480.839	-0,92
Molise	70.392 €	478.638 €	289.840	-1,41
P.A. Bolzano	1.253.483 €	5.884.895 €	533.267	-8,63
P.A. Trento	279.503 €	13.923.505 €	542.050	-25,03
Piemonte	650.700 €	3.098.444 €	4.240.736	-0,58
Puglia	64.926 €	493.735 €	3.900.852	-0,11
Sardegna	822.599 €	2.472.238 €	1.575.028	-1,05
Sicilia	372.973 €	46.109.496 €	4.802.016	-9,54
Toscana	157.094 €	1.759.608 €	3.651.152	-0,44
Umbria	263.713 €	408.018 €	854.137	-0,17
Valle d'Aosta	806.311 €	3.046.881 €	122.955	-18,21
Veneto	54.648 €	1.325.936 €	4.838.253	-0,26

Fonte: Indice di Capacità Amministrativa REP - Rielaborazione da dati SIOPE e ISTAT

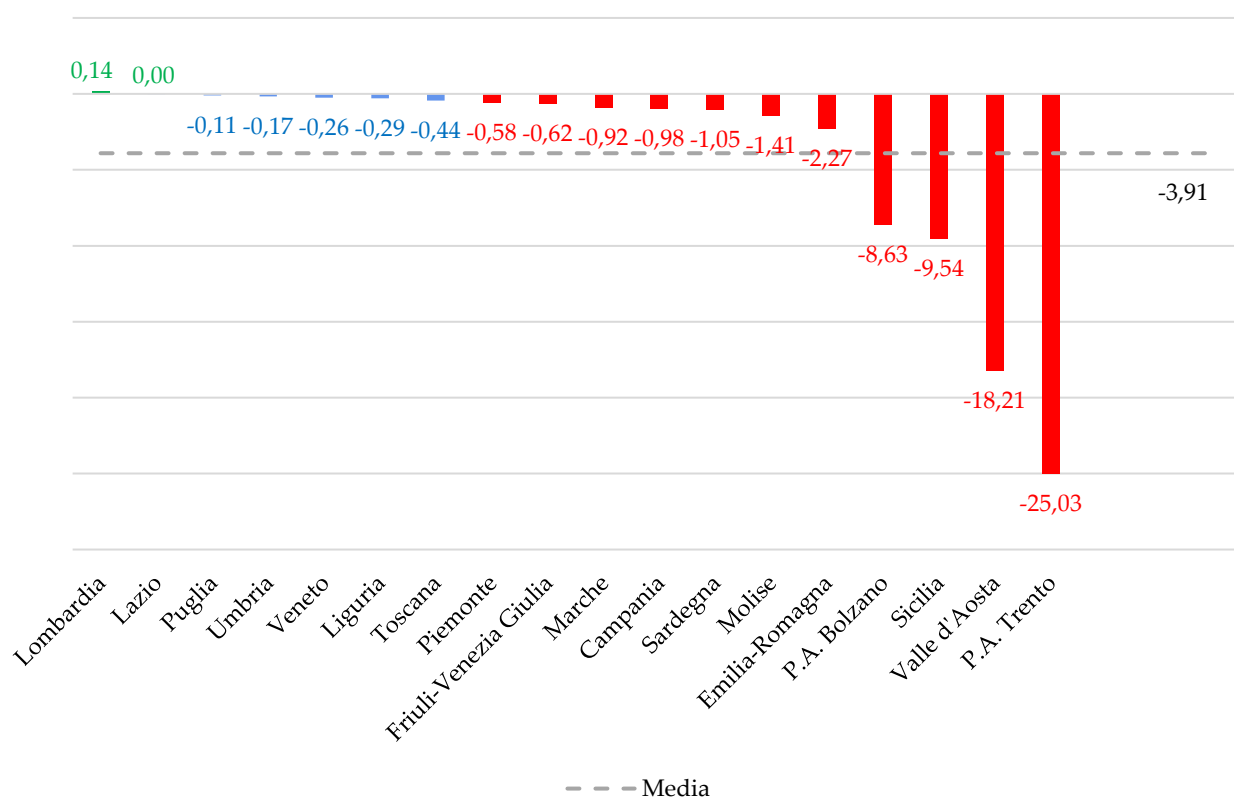
Anche la lettura dell'indicatore che, come detto, assume segno positivo esclusivamente in Lombardia, consente di apprezzare le peculiarità territoriali e di effettuare confronti.

Più in dettaglio, di poco superiore a 0 euro per cittadino in Lombardia, e sostanzialmente pari a 0 nel Lazio, il valore relativo alla gestione del patrimonio immobiliare si attesta su valori pro capite ricompresi tra -0,1 e -0,9 euro per nove Regioni, suddivise tra Nord (tra cui Liguria), Centro (tra cui Umbria) e Sud (tra cui Puglia).

Più importanti le perdite della Provincia Autonoma di Bolzano, Sicilia, Valle d'Aosta e Provincia Autonoma di Trento, comprese tra -8 euro e -25 euro per cittadino.



Fig. 7 – Capacità di gestione del patrimonio immobiliare



Fonte: Indice di Capacità Amministrativa REP - Rielaborazione da dati SIOPE e da sez. AT dei siti web istituzionali