

4.2. Demanio Servizi S.p.A.

Nelle precedenti relazioni – alle quali si fa rinvio – si è già riferito sull'organizzazione e sull'attività della Società¹⁹.

La società ha chiuso il suo terzo esercizio in stato di liquidazione, durante il quale è stata impegnata nella gestione dei contenziosi sorti con alcuni ex collaboratori e chiusi, con un'unica eccezione, ricorrendo all'istituto della transazione.

Relativamente a quest'ultimo contenzioso, a seguito della sentenza favorevole alla società emessa in primo grado dal Giudice del Lavoro, la controparte ha proposto appello e la relativa udienza è stata fissata nel mese di dicembre 2013. Considerato il prolungamento dei termini per la conclusione del contenzioso, la società si è riproposta di ricorrere anche in questo caso all'istituto della transazione, al fine di accelerare il processo di liquidazione.

Il risultato economico del periodo è consistito in una perdita pari a €/migliaia 91, dovuta principalmente, data l'assenza di ricavi, all'erogazione degli emolumenti al collegio sindacale, al compenso per l'attività di revisione contabile e ad un prudenziale accantonamento al fondo rischi relativo a quest'ultimo contenzioso.

Il patrimonio netto è pertanto diminuito a €/migliaia 259.

(importi in migliaia di euro)

	2011	2010
<i>Risultato netto</i>	(91,4)	(50,3)
<i>Patrimonio netto</i>	258,6	350,0

¹⁹ È stata costituita nel 2002 tra soggetti pubblici e partecipata dall'Agenzia con il 94% del capitale, allo scopo di ottenere una struttura tecnica specialistica flessibile, raccordata con l'Ente che fornisse all'Agenzia servizi strumentali all'attività istituzionale. Dal 2008 è partecipata al 100% dall'Agenzia del Demanio.

5. I risultati della gestione dell'esercizio 2011

5.1. Contenuto e forma del bilancio

Il bilancio di esercizio 2011, elaborato in coerenza con i principi recati dagli artt. 2423 e seguenti del codice civile, è composto dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa, corredato dalle relazioni della società di revisione e del Collegio dei revisori²⁰.

Il bilancio²¹ è accompagnato dalla relazione sulla gestione, che evidenzia le principali attività svolte dall'Ente nell'esercizio e la situazione delle società controllate.

Come per il passato, allo scopo di agevolare l'esame del documento contabile, sono state elaborate le tabelle che seguono, contenenti i dati dello stato patrimoniale e del conto economico dell'esercizio 2011 raffrontati con quelli dell'esercizio 2010.

5.2. Lo stato patrimoniale

5.2.1. L'attivo dello stato patrimoniale

La tabella che segue espone i dati relativi all'attivo dello stato patrimoniale.

²⁰ Redatte, rispettivamente, in data 5 e 13 aprile 2012. Ai sensi dell'art. 2409-bis del Codice civile, alla Società di revisione sono state attribuite anche le funzioni di controllo contabile. Nella seduta del 14 luglio 2011, il Comitato di gestione ha deliberato l'estensione dell'incarico alla predetta Società per il triennio 2011-2013, affidandole il controllo anche del bilancio consolidato, per una remunerazione complessiva di € 126.000,00.

²¹ Il bilancio 2011 è stato deliberato dal Comitato di gestione il 20 aprile 2012.

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO

		31/12/2011	31/12/2010	Diff.
Attivo				
A)	Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti			
B)	Immobilizzazioni			
I	Immobilizzazioni immateriali			
3)	diritti di brevetto industriale e di utilizzazione opere dell'ingegno			
	- Brevetti industriali			
	- Altri diritti	292.839	576.479	(283.640)
4)	concessioni, licenze, marchi e diritti simili			
	- Licenze software e marchi	163.070	283.185	(120.115)
	- Concessioni	2.264.162	2.525.905	(261.743)
7)	altre			
	- Altre immobilizzazioni immateriali	226.778	307.615	(80.837)
	Totale	2.946.849	3.693.184	(746.335)
II	Immobilizzazioni materiali			
1)	terreni e fabbricati	153.427.362	158.873.853	(5.446.491)
2)	impianti e macchinari	385.242	451.181	(65.939)
3)	attrezzature industriali e commerciali	163.463	168.296	(4.833)
4)	altri beni	2.319.077	2.906.152	(587.075)
	Totale	156.295.144	162.399.482	(6.104.338)
III	Immobilizzazioni finanziarie			
1)	partecipazioni in:			
a)	imprese controllate	405.799	488.653	(82.854)
2)	crediti			
a)	verso imprese controllate			
	Totale	405.799	488.653	(82.854)
	Totale immobilizzazioni	159.647.792	166.581.319	(6.933.527)
C)	Attivo circolante			
II	Crediti			
1)	verso clienti	1.342.212	1.586.511	(244.299)
2)	verso imprese controllate	7.625	7.562	63
4b)	tributari	172.334	0	172.334
5)	verso altri			
	- Crediti verso MEF per oneri di gestione/contratto di servizi	33.635.565	12.004.575	21.630.990
	- Crediti verso MEF per spese programmi immobiliari	73.047.980	61.190.370	11.857.610
	- Crediti verso Dip.to del Tesoro per oneri fondi immobiliari	77.289.479	83.406.332	(6.116.853)
	- Crediti verso Enti locali e privati	4.536.498	3.764.669	771.829
	- Crediti verso altre Agenzie	2.026.685	1.534.661	492.024
	- Crediti diversi	7.825.765	345.061	7.480.704
	Totale	199.884.143	163.839.741	36.044.402
IV	Disponibilità liquide			
1)	depositi bancari	472.354.773	477.039.941	(4.685.168)
3)	denaro e valori in cassa	12.567	11.602	965
	Totale	472.367.340	477.051.543	(4.684.203)
	Totale attivo circolante	672.251.483	640.891.284	31.360.199
D)	Ratei e risconti	20.400.246	6.773.460	13.626.786
	TOTALE ATTIVO	852.299.521	814.246.063	38.053.458

In ordine alle più significative delle poste evidenziate nella tabella, può osservarsi quanto segue:

IMMOBILIZZAZIONI

Come per il passato, le immobilizzazioni acquisite successivamente all'istituzione dell'Agenzia sono state iscritte al costo di acquisto. Quelle dall'utilizzazione limitata nel tempo vengono ammortizzate in ogni esercizio con riferimento alla residua possibilità di utilizzo.

Analogamente è a dirsi per gli immobili conferiti a titolo strumentale e di fondo di dotazione.

Immobilizzazioni immateriali

Il saldo di €/migliaia 2.947 ricomprende ammortamenti per €/migliaia 1.067 e nuove capitalizzazioni per €/migliaia 320.

Le immobilizzazioni immateriali non sono state oggetto di rivalutazione²².

Immobilizzazioni materiali

Ammontano a €/migliaia 156.295 e concernono i beni mobili ed immobili di proprietà dell'Agenzia acquisiti direttamente o pervenuti dai conferimenti e dalle patrimonializzazioni disposte dal MEF²³.

Immobilizzazioni finanziarie

Ammontano a €/migliaia 406 e concernono le partecipazioni di controllo nella Demanio Servizi S.p.A. e nell'Arsenale di Venezia S.p.A. Sono iscritte al valore di costo o di sottoscrizione, ridotto od incrementato in relazione a perdite o ad aumenti di valore permanenti o durevoli.

Si riportano di seguito²⁴ sia le movimentazioni che hanno determinato i saldi indicati in bilancio, che i valori di carico in bilancio ed i patrimoni netti di spettanza dell'Agenzia.

²² Quanto alle singole categorie, può dirsi che la voce "Diritti di brevetto, software..." fa riferimento esclusivamente al software acquistato dall'Agenzia e si è incrementata rispetto al 2010 per gli acquisti effettuati nel corso del 2011; la voce "concessioni, licenze ..." è composta dalle licenze sui personal computer, dai marchi registrati dall'Agenzia e dalle concessioni d'uso a titolo gratuito degli immobili indicati nel decreto di patrimonializzazione del 29 luglio 2005, così come modificate dal successivo decreto di patrimonializzazione del 17 luglio 2007; la posta "altre immobilizzazioni..." è costituita dai costi di ristrutturazione delle sedi dell'Agenzia ("migliorie su beni di terzi").

²³ Disposti con i DD.MM. n. 349 del 5 febbraio 2002 e, per le patrimonializzazioni del 29 luglio e 21 dicembre 2005 e del 17 luglio 2007 (rettificato con D.M. del 2 aprile 2008).

²⁴ Unitamente alle risultanze del 2010, per consentire un raffronto.

ESERCIZIO 2011

Descrizione voci	Demanio Servizi	Arsenale di Venezia	Totale
Saldo al 31 dicembre 2010	350.068	138.585	488.654
Decremento partecipazione	91.455		91.455
Incremento partecipazione		8.600	8.600
Saldo al 31 dicembre 2011	258.614	147.185	405.799

Confronto tra i valori di carico in bilancio ed i relativi patrimoni netti di spettanza dell'Agenzia:

ESERCIZIO 2011

DENOMINAZIONE (VALORI IN EURO)	SEDE	QUOTA DI PARTECIPAZIONE (%)	CAPITALE SOCIALE	RISULTATO ESERCIZIO 2011	PATRIMONIO NETTO AL 31/12/2011	PATRIMONIO NETTO DI SPETTANZA	VALORE DI BILANCIO
Demanio Servizi S.p.A.	Roma	100%	500.000	(91.455)	258.614	258.614	258.614
Arsenale di Venezia S.p.A.	Venezia	51%	100.000	16.864	288.597	147.185	147.185

ATTIVO CIRCOLANTE**Crediti**

Si è già segnalato nei precedenti referti che i crediti sono valutati sulla base del valore di realizzo presumibile²⁵.

I crediti verso clienti concernono quelli vantati nei confronti di società/Amministrazioni statali con cui l'Agenzia ha in essere convenzioni riferibili alla propria attività commerciale.

I crediti verso il Ministero per oneri di gestione del contratto di servizi concernono gli importi che l'Agenzia deve ancora incassare al 31 dicembre 2011 sui capitoli 3901 e 7754

²⁵ Valore che in generale per i crediti vantati nei confronti dello Stato di altre Agenzie e di Enti territoriali, coincide con quello nominale. I crediti verso lo Stato sono quelli nei confronti del MEF per importi da ricevere, sulla base delle previsioni della legge finanziaria, per gli anni 2001-2003 e del Contratto di servizi per gli anni dal 2004 al 2011.

del bilancio dello Stato relativi ai corrispettivi da contratto di servizi, alle spese per gli interventi su beni appartenenti al patrimonio dello Stato (cap. 7754) e ad altre gestioni.

In particolare, i crediti verso il Mef per oneri di gestione e per Contratto di servizi, sono composti nel modo seguente:

(in migliaia di euro)

Capitolo 3901	Contratto di servizi	Oneri di gestione diversi	Totale
SALDO INIZIALE	7.376	4.629	12.005
Corrispettivi da Contratto di Servizi	94.530		94.530
DD n. 7887/2011		16	16
Riclassifica		(2.129)	(2.129)
Incassi	(70.786)		(70.786)
SALDO FINALE	31.120	2.516	33.636

I crediti per programmi immobiliari derivano dall'assegnazione, sul capitolo 7754, degli importi stabiliti nel Contratto di servizi non ancora trasferiti sul conto di Tesoreria dell'Agenzia.

(in migliaia di euro)

Capitolo 7754	2011	2010
SALDO INIZIALE	61.190	166.944
Stanziamiento dell'anno	11.502	18.700
Integrazione	356	
Decreti R.G.S. di assegnazione cassa		(124.454)
SALDO FINALE	73.048	61.190

I crediti verso il Dipartimento del Tesoro riguardano le somme ancora da incassare sui capitoli 3901 e 7755 e concernono i corrispettivi per la gestione dei fondi immobiliari (€/migliaia 11.937) ed il ristoro degli oneri per la manutenzione di immobili dei fondi e per la copertura degli oneri di gestione relativi agli "spazi liberi" (capitolo 7755: €/migliaia 54.460).

I crediti verso Enti locali e privati (pari a €/migliaia 4.536) e quelli verso altre Agenzie (pari a €/migliaia 2.027) concernono crediti per rimborsi di costi condivisi (utenze, contratti di pulizia e guardiania, oneri condominiali ecc).

Disponibilità liquide

I depositi bancari sono costituiti dalle somme a disposizione dell'Agenzia al 31 dicembre 2011 sul conto di Tesoreria della Banca d'Italia (€/migliaia 472.355) e presso le casse periferiche (€/migliaia 13).

Ratei e i risconti

I ratei e i risconti sono costituiti da ricavi e costi di competenza di futuri esercizi per interessi attivi, utenze e/o canoni.

5.2.2. Il passivo dello stato patrimoniale

Il prospetto che segue espone i dati relativi al passivo dello stato patrimoniale:

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO

		31/12/2011	31/12/2010	Diff.
	Passivo			
A)	<i>Patrimonio netto</i>			
I	Capitale			
	- Fondo di dotazione	60.889.000	60.889.000	0
	- Altri conferimenti a titolo di capitale	153.091.945	153.091.945	0
IV	Riserva Legale	5.099.251	4.145.422	953.829
VII	Altre riserve			
	- Utili da esercizi precedenti	1.659.194	1.659.194	0
	- Riserva dest. all'autofinanz.to di futuri investimenti	71.081.476	71.070.218	11.258
	- Versamento ex art.61 comma 17 L.133/2008 e s.m.i.	(330.000)	(425.200)	95.200
VIII	Utili (perdite) portati a nuovo	24.953.879	7.267.587	17.686.292
IX	Utile (perdita) dell'esercizio	4.602.607	19.076.578	(14.473.971)
	Totale	321.047.352	316.774.744	4.272.608
B)	<i>Fondi per rischi ed oneri</i>	28.792.383	24.141.073	4.651.310
	Totale	28.792.383	24.141.073	4.651.310
C)	<i>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</i>	1.619.995	1.583.724	36.271
D)	<i>Debiti</i>			
7)	debiti verso fornitori	17.881.169	17.578.974	302.195
9)	debiti verso imprese controllate	202.927	56.612	146.315
12)	debiti tributari	2.915.223	4.606.383	(1.691.160)
13)	debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	2.927.429	3.597.690	(670.261)
14)	altri debiti	84.767.457	71.458.555	13.308.902
	Totale	108.694.205	97.298.214	11.395.991
E)	<i>Ratei e risconti</i>			
	- ratei passivi	4.062	18.381	(14.319)
	- risconti passivi su oneri di gestione	50.239.389	43.263.360	6.976.029
	- risconti passivi su spese di investimento	456.551	533.763	(77.212)
	- risconti passivi ex DLgs 109/07 "antiterrorismo"	71.497	71.497	0
	- risconti passivi su manutenzione immobili fondi	79.844.465	72.906.290	6.938.175
	- risconti passivi su programmi immobiliari	261.529.622	257.655.017	3.874.605
	Totale	392.145.586	374.448.308	17.697.278
	TOTALE PASSIVO	852.299.521	814.246.063	38.053.458

Si segnalano le seguenti poste più rilevanti:

Patrimonio netto

Il prospetto evidenzia che nel 2011 il capitale dell'Agenzia ammonta a euro 213.980.945²⁶, di cui euro 60.889.000 sono stati iscritti nella voce "Fondo di dotazione" ed euro 153.091.945 nella voce "Altri conferimenti a titolo di capitale".

La riserva legale

Il valore di tale riserva è cresciuto rispetto all'anno precedente per effetto della destinazione del 5% dell'utile realizzatosi nell'esercizio 2010.

Altre riserve

La voce si compone delle quote degli utili formati negli esercizi dal 2003 al 2010 accantonati a riserva.

In ossequio a quanto previsto dall'art. 61, comma 17, della Legge 133/08, nel 2011 si è proceduto al versamento di euro 330.000 sul capitolo 3942 dell'entrata del bilancio dello Stato (eseguito in data 12 ottobre).

Utile di esercizio

L'utile formatosi nel 2011 ammonta a euro 4.602.607.

Fondo per rischi ed oneri

Si evidenzia, di seguito, la movimentazione del fondo nell'esercizio 2011:

(in migliaia di euro)

Valore al 31/12/2010	24.141
Utilizzi/Decrementi	(3.971)
Accantonamenti	8.622
Valore al 31/12/2011	28.792

²⁶ A seguito della patrimonializzazione disposta, come già cennato, nel 2005 (con D.M. 29 luglio 2005) e nel 2007 (con D.M. del 17 luglio 2007 così come modificato dal D.M. 4 aprile 2008).

Gli utilizzi del fondo nel 2011 hanno riguardato, prevalentemente: oneri di custodia dei veicoli confiscati relativi ad anni pregressi (€/migliaia 1.422); oneri derivanti dall'esito sfavorevole di alcuni contenziosi (€/migliaia 974); riduzione degli accantonamenti operati negli esercizi precedenti a seguito della favorevole definizione di alcuni contenziosi (€/migliaia 1.387).

Gli incrementi più rilevanti sono stati relativi:

- quanto a €/migliaia 3.732, per fronteggiare agli oneri futuri derivanti dall'obbligo di regolarizzazione dei compensi immobiliari conferiti al Fondo Immobili Pubblici e al Fondo Patrimonio Uno, così come previsto dall'articolo 16 del Contratto di Locazione e in considerazione dell'entrata in vigore dell'articolo 19 del D.L. 78/2010, convertito dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 che ha disposto la nullità degli atti pubblici aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, laddove questi ultimi presentino tali irregolarità;
- quanto a €/migliaia 1.500, per fronteggiare gli oneri derivanti dalla valutazione del rischio sismico dei fabbricati utilizzati dall'Agenzia del Demanio, vista l'ordinanza della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 che prevede all'articolo 2, comma 3, l'obbligo di procedere a verifica sismica per i proprietari di immobili di "interesse strategico" tra i quali, ai sensi del DPCM 21 ottobre 2003, rientrano quelli utilizzati dall'Agenzia del Demanio.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

La differenza (di €/migliaia 36) rispetto al valore del 2010, è costituita dal saldo netto tra l'accantonamento dell'esercizio (€/migliaia 2.093), l'utilizzo per versamenti effettuati al fondo di tesoreria delle forme di previdenza scelte dai dipendenti (per €/migliaia 2.035) e la liquidazione del TFR ai dipendenti cessati nel corso dell'anno (€/migliaia 22)²⁷.

Debiti²⁸

La voce più rilevante, gli altri debiti (€/migliaia 84.767), è composta principalmente dal debito verso il MEF per il pagamento degli oneri contratti

²⁷ Si è già segnalato nei precedenti referti che l'accantonamento al fondo TFR non concerne la totalità dei dipendenti, in quanto l'Agenzia versa direttamente all'INPDAP i contributi per il personale che ha preferito mantenere il proprio trattamento previdenziale presso tale Istituto.

²⁸ Come per il passato, le spese per imposte sugli immobili dello Stato, i rimborsi per i maggiori versamenti di canoni, le restituzioni di depositi versati a vario titolo sono state gestite utilizzando le modalità e le norme della contabilità generale dello Stato. I debiti anteriori al 2001 sono stati pagati attraverso un'anticipazione finanziaria sul conto di Tesoreria.

dall'Amministrazione Finanziaria nei confronti delle depositarie giudiziarie (€/migliaia 14.964), dal debito verso il MEF per il pagamento dei "debiti ante 2001" (€/migliaia 7.914), dal debito nei confronti del personale dipendente (€/migliaia 13.884) essenzialmente per il premiante e l'incentivazione ex comma 165. L'importo residuo (€/migliaia 48.005) è riconducibile alle operazioni di gestione del Fondo Immobili Pubblici.

Risconti passivi

La posta più rilevante per importo (€/migliaia 261.530), "risconti passivi per programmi immobiliari", è composta dalla quota rinviata ai futuri esercizi (al netto degli utilizzi per €/migliaia 7.983) dei fondi del MEF destinati a coprire le spese per interventi sul patrimonio dello Stato. I "risconti passivi su oneri di gestione" (€/migliaia 50.239) riguardano principalmente i contributi del MEF per la realizzazione del censimento e ora destinati all'aggiornamento dei dati catastali relativi agli immobili di proprietà dello Stato a seguito di specifica convenzione con l'Agenzia del Territorio, nonché i fondi ricevuti dal Dipartimento del Tesoro per il pagamento della rata anticipata (15 gennaio 2012) del canone di locazione degli immobili facenti parte del FIP trasferiti in proprietà a soggetti terzi. I "risconti passivi su manutenzione immobili fondi" (€/migliaia 79.844) concernono la quota rinviata ai futuri esercizi (al netto di utilizzi per €/migliaia 8.082) dei fondi necessari a coprire gli oneri per manutenzione o indennizzi di competenza dell'Agenzia quale conduttore unico dei fondi FIP e Patrimonio 1.

5.3. Il conto economico

Il prospetto che segue espone i dati relativi al conto economico dell'esercizio 2011:

	31/12/2011	31/12/2010	Diff.
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
1) Ricavi delle prestazioni di servizi istituzionali			
- corrispettivi da contratto di servizi	94.530.127	102.026.704	(7.496.577)
- contributi per censimento	0	45.465	(45.465)
- contributi per accatastamenti	633.321	0	633.321
- contributi per programmi immobiliari	7.983.005	10.444.979	(2.461.974)
- contributi per manutenzioni immobili fondi	8.082.256	3.728.509	4.353.747
- canoni attivi di locazione Conduttore Unico	721.043	0	721.043
- canoni attivi di locazione Fondi Immobiliari	321.437.556	315.381.853	6.055.703
- corrispettivi da gestione Fondi Immobiliari	4.730.692	4.761.404	(30.712)
	438.118.000	436.388.914	1.729.086
5) Altri Ricavi e Proventi			
- altri ricavi	10.146.402	9.456.281	690.121
- contributi per spese investimento	65.907	165.822	(99.915)
	10.212.309	9.622.103	590.206
TOTALE A	448.330.309	446.011.017	2.319.292
B - COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci			
- materiali di consumo	362.591	517.944	(155.353)
- carburanti e lubrificanti	134.557	129.777	4.780
	497.148	647.721	(150.573)
7) Per servizi			
- manutenzioni ordinarie	409.721	425.928	(16.207)
- organi sociali e di controllo	139.012	143.581	(4.569)
- consulenze e prestazioni	5.451.136	5.737.616	(286.480)
- spese per programmi immobiliari	7.983.005	10.444.979	(2.461.974)
- spese per manut.straord. su Fondi Immobiliari	8.082.256	3.728.509	4.353.747
- utenze	1.087.313	1.088.801	(1.488)
- servizi da controllate	310.926	310.064	862
- altri servizi	5.210.309	5.583.106	(372.797)
- servizi per terzi	5.286.957	4.440.723	846.234
	33.960.635	31.903.307	2.057.328
8) Per godimento di beni di terzi			
- manutenzioni	131.231	161.402	(30.171)
- amministrazione beni	1.147.956	1.605.000	(457.044)
- oneri condominiali	533.753	585.053	(51.300)
- canoni passivi di locazione Conduttore Unico	721.043	0	721.043
- canoni passivi di locazione Fondi Immobiliari	323.579.789	317.472.017	6.107.772
- noleggi e locazioni	1.609.376	1.584.758	24.618
	327.723.148	321.408.230	6.314.918
9) Per il personale			
a) salari e stipendi	44.092.800	44.411.292	(318.492)
b) oneri sociali	12.444.113	12.418.864	25.249
c) accantonamento TFR	2.144.706	2.097.752	46.954
e) altri costi del personale	41.313	27.070	14.243
f) lavoro interinale	324.364	983.804	(659.440)
	59.047.296	59.938.782	(891.486)

(segue)

(segue conto economico)

	31/12/2011	31/12/2010	Diff.
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.066.652	1.304.436	(237.784)
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	6.721.168	6.828.297	(107.129)
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	0	69.740	(69.740)
	7.787.820	8.202.473	(414.653)
12) Accantonamenti per rischi ed oneri			
- acc. fdo rischi ed oneri	8.622.219	4.886.898	3.735.321
	8.622.219	4.886.898	3.735.321
14) Oneri diversi di gestione			
- premi assicurativi	403.566	353.302	50.264
- imposte e tasse diverse	744.556	704.170	40.386
- altri	207.352	271.176	(63.824)
	1.355.474	1.328.648	26.826
Totale B	438.993.740	428.316.059	10.677.681
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	9.336.569	17.694.958	(8.358.389)
C - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI			
16) Interessi ed altri proventi finanziari			
- interessi attivi su conto di Tesoreria	1.643	1.123	520
	1.643	1.123	520
17) Interessi ed altri oneri finanziari			
- interessi di mora	1.525	1.945	(420)
	1.525	1.945	(420)
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	118	(822)	940
D - RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
18) Rivalutazioni	8.600	11.258	(2.658)
19) Svalutazioni	91.455	50.269	41.186
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	(82.855)	(39.011)	(43.844)
E - PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI			
20) Proventi	635.982	6.776.927	(6.140.945)
21) Oneri	1.129.573	967.299	162.274
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	(493.591)	5.809.628	(6.303.219)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+/-C+/-D+/-E)	8.760.241	23.464.753	(14.704.512)
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
- IRAP	3.776.535	3.836.589	(60.054)
- imposte su attività commerciale	381.099	551.586	(170.487)
	(4.157.634)	(4.388.175)	-(230.541)
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	4.602.607	19.076.578	(14.473.971)

Al 31 dicembre 2011 il valore della produzione è risultato in lieve aumento (€/migliaia 1.729) rispetto all'anno precedente. Tale incremento è da ricondursi principalmente allo sviluppo delle attività di manutenzione degli immobili ricadenti nei compendi immobiliari FIP e Patrimonio Uno e all'incremento dei canoni attivi di locazione dei medesimi fondi.

La voce "altri ricavi e proventi", di €/migliaia 10.212 – come mostra la tabella che segue – è composta, principalmente, dai rilasci del fondo rischi (€/migliaia 1.387), dai ricavi da attività commerciale (€/migliaia 3.252), da altri ricavi e recuperi (€/migliaia 5.159) che, come per il passato, ricomprendono, per la gran parte, i recuperi di spese condivise con terzi per utenze, oneri condominiali, riscaldamento, ecc.

(in migliaia di euro)

Descrizione	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2010	Differenza
Ricavi da attività commerciale	3.252	2.568	684
Rilascio fondo rischi	1.387	1.935	(548)
Recuperi costi c/terzi	5.159	4.440	719
Altri recuperi	348	513	(165)
Utilizzo quota risconti passivi per investimenti	66	166	(100)
TOTALE	10.212	9.622	590

La composizione dei costi della produzione, pari, nel 2011, a €/migliaia 438.994, è evidenziata nella tabella seguente:

(in migliaia di euro)

Descrizione	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2010	Differenza
Materiali di consumo	497	648	(151)
Servizi	33.961	31.903	2.058
Godimento beni di terzi	327.723	321.408	6.315
Personale	59.047	59.939	(892)
Ammortamenti e svalutazioni	7.788	8.202	(414)
Accantonamenti per rischi ed oneri	8.622	4.887	3.735
Oneri diversi di gestione	1.355	1.328	27
TOTALE	438.994	428.316	10.678

E' da evidenziare che l'incremento registrato nell'anno derivi essenzialmente da partite legate alla gestione dei fondi immobiliari (+ 4,4 milioni per le manutenzioni, all'interno della voce "Servizi"; + 6,0 milioni per canoni passivi di locazione, all'interno della voce "godimento beni di terzi") e dagli specifici accantonamenti al fondo rischi ed oneri di cui si è parlato nell'apposita sezione. Per le restanti tipologie di costi si conferma il trend discendente registrato negli ultimi anni, quale risultato conseguito per effetto dell'attenzione posta dall'Agenzia al loro contenimento.

(in migliaia di euro)

Descrizione	Valore al 31/12/2011	Valore al 31/12/2010	Differenza
Servizi da controllate	311	310	1
Manutenzioni ordinarie	410	426	(16)
Compensi agli organi sociali e di controllo	139	143	(4)
Consulenze e prestazioni	4.818	5.693	(875)
Utenze	1.087	1.089	(2)
Altri servizi	5.210	5.583	(373)
Servizi per terzi	5.287	4.441	846
Prestazioni (censimento)	0	45	(45)
Prestazioni – accatastamenti (già censimento)	633	0	633
Spese per manutenzioni su immobili fondi immobiliari	8.082	3.728	4.354
Programmi immobiliari	7.983	10.445	(2.462)
TOTALE	33.961	31.903	2.058

La posta "consulenze e prestazioni" (€/migliaia 4.818) è significativamente diminuita nel 2011. La stessa concerne le consulenze e gli studi in senso proprio (richieste di pareri ad esperti, studi, ecc.) per soli €/migliaia 11, incarichi professionali (rappresentanze in giudizio; revisione legale dei conti, ecc.) per €/migliaia 248 e prestazioni da Sogei per €/migliaia 4.559.

La diminuzione (per €/migliaia 4) della posta "compensi agli organi sociali" (voce composta da €/migliaia 42, per compensi al Comitato di Gestione, da €/migliaia 41 per compensi al Collegio dei Revisori e da €/migliaia 45 per compensi all'Organismo di vigilanza) è dovuta all'effetto combinato della diminuzione dei singoli compensi pagati sulla base della riduzione prevista dall'art 6, comma 3, del D.L. 78/2010 e dell'aumento degli oneri complessivi contabilizzati sia per il Collegio dei Revisori che per l'Organismo di Vigilanza in quanto entrambi gli organi hanno maturato emolumenti per l'intera annualità.