

Master di secondo livello in “Management e politiche delle pubbliche amministrazioni” – anno 2012/2013

Tesi in *Valutazione delle Politiche Pubbliche*

Titolo: *Valutazione degli effetti e impatti attesi derivanti dall’attuazione di una politica di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. Un caso applicativo: Bologna – Prati di Caprara*

Relatrice: *d.ssa Giulia Varone*

Abstract: Lo studio condotto ha come scopo quello di comprendere come lo Stato, con il suo ruolo economico, sia in grado di adoperare strumenti di regolazione che possono generare effetti economici e finanziari sul sistema Paese. Il valutare ciascuna regola implica la capacità di determinarne, da una parte gli effetti e, dall’altra gli strumenti utili per il raggiungimento degli stessi, nonché gli oneri che tale regolamentazione pone in capo ai soggetti privati e all’esercizio dei poteri pubblici. Posto che perdura un contesto di lungo periodo caratterizzato dalla progressiva riduzione delle risorse pubbliche, accentuata dalla crisi recente, il *policy maker* dovrà cercare di attuare politiche redistributive, allocando tali risorse scarse secondo una logica razionale, impiegando mezzi appropriati alla massimizzazione del benessere della collettività¹. Gli individui, le organizzazioni e lo Stato in assenza di beni primari trovano soluzioni che oltrepassano l’agire competitivo per il raggiungimento di un bene comune.²

La crisi economica ha avuto come naturale conseguenza l’avvio di una politica dismissiva su larga scala della proprietà pubblica, che trova nella politica delle privatizzazioni la sua massima espressione. Tale scenario economico, che si è venuto a delineare, è figlio della decadenza di un sistema di proprietà pubblica ad utilità sociale a fronte di un sistema più orientato all’Europa, avulso di vincoli e limitazioni all’intervento pubblico. Ma la decadenza non trae origine solo da tali limitazioni europeiste, ma anche dall’avanzare di logiche e modelli privati orientati all’efficienza e dalla sempre più crescente necessità di ridurre il disavanzo pubblico. Lo Stato, pur tenendo in considerazione tutte le fasi del ciclo economico, deve assicurare l’equilibrio di bilancio tra le poste di entrata e di spesa. Ciò implica che il ricorso all’indebitamento può trovare ragione d’essere solo se utile al consolidamento degli effetti del ciclo economico.

Le pratiche dovrebbero perseguire un più generale criterio di efficienza dei servizi per promuovere un mercato immobiliare efficiente e trasparente, in accordo con gli *standard* internazionali.

¹ Si viene a configurare quella che nella teoria dei giochi viene definita come condotta strategica di tipo cooperativo. Tale situazione non deriva solo dallo Stato ma si verifica in presenza di un meccanismo reputazionale.

² La Teoria del bene comune dell’economista *Elinor Ostrom* ha dato un contributo significativo all’analisi dei comportamenti cooperativi a livello sociale. Nello specifico, un beneficio futuro e sociale è raggiungibile quando tutti gli individui, mossi da una rinuncia del comportamento individualista, si riconoscano meritevoli di fiducia reciproca ed antepongano al loro personale e momentaneo benessere la salvaguardia degli interessi della collettività.

Attraverso l'elaborazione di politiche integrate per orientare i processi decisionali, le istituzioni dovrebbero creare un clima economico solido e favorire mercati immobiliari più stabili, fondati su regole inequivocabili in termini finanziari e d'investimento. Lo sviluppo armonico del settore, secondo tali principi, prevede la trasformazione delle risorse non utilizzate o sottoutilizzate, quali ad esempio gli immobili oggetto di valorizzazione, in capitale produttivo, rinforzando il ruolo economico centrale del *Real estate*.