

Titolo della tesi: PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO: STRATEGIE E BEST PRACTICE

Autore: Ilaria CAPOBIANCO

Abstract

Il tema dell'approfondimento qui presentato nasce dall'esperienza di stage, presso la società K2REAL¹, ed illustra il processo di valorizzazione del patrimonio pubblico adottando l'uso di strategie e strumenti innovativi.

La prima parte della tesi approfondisce il concetto di bene pubblico, considerando quelli che sono gli aspetti teorici e l'evoluzione della normativa che lo ha riguardato dagli anni '90 ad oggi. Lo studio si è poi focalizzato sul processo di riforma degli Enti locali che, di fronte alle difficoltà finanziarie dovute alle riforme che hanno coinvolto gli Enti locali negli ultimi anni, portano inevitabilmente alla privatizzazione, alienazione del patrimonio pubblico.

Il secondo capitolo, quindi, approfondisce la necessità per gli Enti locali di adottare nuovi strumenti gestionali allo scopo di ottimizzare la gestione delle risorse esistenti e di creare le condizioni per la valorizzazione del patrimonio immobiliare e la ricadute collettive sul territorio. Pertanto, nel corso della trattazione, viene approfondito il tema della valorizzazione del patrimonio immobiliare, cercando di delineare i principi guida della politica di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, le finalità di fondo e gli obiettivi perseguiti da tali operazioni, le fasi in cui dovrebbe articolarsi tale processo, e infine gli strumenti innovativi presenti sul mercato del Real Estate.

Gli aspetti trattati in questi primi capitoli consentono di delineare i motivi che rendono i nuovi strumenti finanziari appetibile all'Ente in ambito di gestione del proprio patrimonio immobiliare, individuando i fondi di investimento immobiliare ad apporto quale valida alternativa all'investimento diretto nella proprietà immobiliare. In particolare si è posto a confronto il processo di costituzione dei Fondi del Comune di Torino, Milano e Venezia, evidenziando

alcune considerazioni finali in merito ai processi di valorizzazione perseguiti.

Abstract (inglese)

The work stems from the experience of stage at the K2REAL company² describes the process of the public Real Estate enhancement adopting innovative strategy and tool.

First part of this work delves the concept of the public real estate, theoretical aspects and the evolution of the law from '90s to the present. The study also focused on the process of reform of local authorities, faced with financial difficulties due to the reforms that have involved local authorities in recent years, will inevitably lead to privatization, alienation of public assets.

Therefore, the second chapter explores the need for local authorities to adopt new tools to streamline the management for existing properties and create the conditions for the development of real estate assets and create social impact on the territory. For this purposes, the thesis analyses the theme of real estate improvement, trying to define the guiding principles of process for create add value, the steps and objectives of this operation, and finally the innovative tools use on the Real Estate market. The matters treat in these early chapters help to define the reasons that lead public authority to select the new financial toll for the public properties management, identifying the Real Estate investment Funds such as an effective alternative to direct investment in Real Estate market. In particular, the third chapter illustrates the process of establishment of the Funds of the City of Milan, Turin and Venice, analyzing, briefly the characteristics pointing out a view on the processes of development pursued.

¹ K2Real è una struttura d'eccellenza nel campo della consulenza a servizio delle imprese. Offre attività di advisor, valuation e strategy a supporto di investitori istituzionali, pubblici e privati.

² K2Real is a structure of excellence within the ambit of the advising, valuation and strategy for institutional, public and private investor.