

See discussions, stats, and author profiles for this publication at: <https://www.researchgate.net/publication/318725651>

La valorizzazione del patrimonio immobiliare quale leva strategica dei programmi Smart City

Conference Paper · June 2014

CITATIONS

0

READS

102

4 authors:



Luca Anselmi

Università di Pisa

13 PUBLICATIONS 9 CITATIONS

[SEE PROFILE](#)



Domenico Nicolò

Mediterranean University of Reggio Calabria

35 PUBLICATIONS 116 CITATIONS

[SEE PROFILE](#)



Carlo Vermiglio

Università degli Studi di Messina

20 PUBLICATIONS 133 CITATIONS

[SEE PROFILE](#)



Giuseppe Valenza

Università degli Studi di Palermo

38 PUBLICATIONS 43 CITATIONS

[SEE PROFILE](#)

Some of the authors of this publication are also working on these related projects:



A study of negotiation and conflict dynamics during the intergenerational succession among family businesses [View project](#)



a study on IPSAS [View project](#)

Azienda Pubblica

Teoria ed esperienze di management

Università degli Studi del Piemonte Orientale, Novara

con il patrocinio di



Accademia Italiana di

Economia Aziendale

VI Workshop Nazionale di Azienda Pubblica

**Regole, processi e comportamenti:
condizioni per generare valore pubblico sostenibile.**

**Per un fisiologico equilibrio
tra vincoli esterni, autonomia gestionale e responsabilità sui risultati**

Novara, 19 e 20 giugno 2014

La valorizzazione del patrimonio immobiliare quale leva strategica dei programmi Smart City

Luca Anselmi

Professore ordinario di Economia aziendale nell'Università di Pisa

Domenico Nicolò

Professore associato di Economia aziendale nell'Università Mediterranea di Reggio Calabria

Carlo Vermiglio

Ricercatore confermato di Economia aziendale nell'Università Mediterranea di Reggio Calabria

Giuseppe Valenza

Dottorando di ricerca in Giurisprudenza ed Economia nell'Università Mediterranea di Reggio Calabria

Abstract

Il presente lavoro propone un modello di analisi a supporto dei processi decisionali di gestione del portafoglio immobiliare degli enti locali. Esso assume il vincolo della carenza di risorse finanziarie, ponendo in luce come le iniziative di Smart City consentano di coniugare la valorizzazione degli asset immobiliari con gli obiettivi strategici di promozione della competitività del territorio e la diffusione d'innovazione.

Parole chiave: *Valorizzazione, patrimonio immobiliare, enti locali, Smart City, Strategia di portafoglio immobiliare*

Premessa

Questo scritto si propone di definire un modello d'analisi del portafoglio immobiliare degli enti locali entro il quale inquadrare i processi di valorizzazione degli asset ponendoli a servizio della realizzazione degli obiettivi strategici dell'ente, nel rispetto del vincolo dell'attuale grave carenza di risorse finanziarie.

Esso esamina il legame tra questi processi di valorizzazione dei beni immobili degli enti locali e la realizzazione d'iniziative c.d. Smart City (d'ora in poi S.C.).

La gestione del portafoglio immobiliare pubblico presuppone l'analisi del grado di rilevanza strategica di ciascuno degli elementi che lo compongono, avuto riguardo al loro contributo al perseguimento degli obiettivi dell'ente e alla generazione di risorse finanziarie.

Mediante un modello a matrice è possibile rappresentare i risultati di detta analisi strategica e ricondurre il processo decisionale entro uno schema teorico coerente. Si descrivono poi i percorsi di valorizzazione dei suddetti beni attraverso le innovazioni di processo, la riorganizzazione della gamma dei servizi offerti, la riconfigurazione e/o rigenerazione delle modalità con le quali gli asset immobiliari concorrono alla creazione di valore.

Bibliografia

- Adam B. Mussari R. Jones R. (2011), "The diversity of accrual policies in local government financial reporting: an examination of infrastructure, art and heritage assets in Germany, Italy and UK". *Financial Accountability & Management*, 27/2
- Anselmi L. (1995), *Il Processo di trasformazione della Pubblica Amministrazione, Il percorso aziendale*, Torino, Giappichelli
- Anselmi L. (1997), *Le aziende degli enti locali tra indirizzo pubblico e mercato*, Rimini, Maggioli.
- Ashworth S. (2000), *What is the wider markets initiative, and what might its relevance be for Local Government*, Briefing paper produced by Denton Wilde Sapte
- Barton A. D. (2005), "The conceptual arguments concerning accounting for public heritage assets: a note", *Accounting, Auditing & Accountability Journal*, Vol.18/3
- Borgonovi E. (2000), *Principi e Sistemi Aziendali per le Amministrazioni Pubbliche*, Milano, Egea
- Capalbo F. (2012), "Considerazioni sull'esportabilità al Settore Pubblico delle basi per la misurazione delle attività non finanziarie sviluppate nella letteratura di private sector accounting", *SSRN Paper*
- Caragliu A. Del Bo C. Nijkamp P. (2009), *Smart cities in Europe*, 3rd Central European Conference in Regional Science-CERS
- Carnegie. D. and Wolnizer P.W. (1995), "The financial value of cultural, heritage and scientific collections: an accounting fiction", *Australian Accounting Review*, Vol.5
- CBRE, (2012) *Public Sector Asset disposals in Europe*, EMEA.
- Chourabi H., Nam T., Walker S., Gil-Garcia J., Mellouli S., Nahon K., Scholl H., Pardo T. (2012), *Understanding Smart Cities: An Integrative Framework*, 45th Hawaii International Conference on System Sciences
- Coda V. (1988), *L'orientamento strategico dell'impresa*, Torino, UTET
- Conway F.(2006), *Federal asset management in Australia*, in Kaganova, O., Mckellar, J., (a cura di) *Managing Government property assets: International experiences*, Chapter 2, Urban Institute Press, Washington.
- Corte dei Conti, (2008) *Relazione sullo stato dei controlli sugli organismi partecipati dagli enti locali*, Sez Aut n.13/08
- D'Alessio L. (2008), *Le Aziende pubbliche. Management, programmazione, controllo*. vol I, Liguori, Napoli
- Evers C., Van Der Schaaf P. Dewulf G. (2006), *Public Real Estate – Successful Management Strategies*, Dup Science
- Farneti G. (1995), *Introduzione all'economia dell'azienda pubblica* , Torino, Giappichelli, vol.2

Gibson V. (1994), "Strategic property management: how can Local Authorities develop a property strategy?" *Property Management*, Vol.12/3

Gibson V. (1998), "Property portfolio dynamics: The flexible management of inflexible assets" *Facilities*, Vol.18/3-4

Giffinger R, Fertner C, Kramar H, Kalasek R, Pichler N, Meijers E (2007), *Smart Cities: Ranking of European Medium-Sized Cities*. Centre of Regional Science Vienna Univ. of Technology

Howarth A. (2006), *Improving asset management in Government departments. A report on improving the capability and capacity of managing property assets in central civil Government for the Office of Government Commerce*

Kaganova O Nayyar-Stone R, (2000), "Municipal real property asset management: an overview of world experience. trends and financial implications", *Journal Of Real Estate Portfolio Management*, Vol.6/4

Kaganova O McKellar J (2006), *Managing government property assets: international experiences*, Washington, Urban Inst. Press

Kanter R. Litow S. (2009), *Informed and Interconnected: A Manifesto for Smarter Cities*, HBR Working Paper 09/141

Lind H e Lundstrom S. (2010), "Owning vs Leasing of real properties in the Swedish Public Sector", *Journal of Corporate Real Estate*, Vol.12/3

Male S.P. Mitrovic D. Gronqvist M.N. Graham M. Graham D. (2006), *Improving Property Asset Management for the Central Civil Government Estate*. Univ. of Leeds

Mautz R. 1988, *Monuments, Mistakes and Opportunities*, Accounting Horizons, June

Mc Donagh J. Nichols G., (2009) "Business strategy and property strategy. How strong is the linkage?" *Journal of Corporate Real Estate*, Vol.11/4

Mussari R. (1995), *La privatizzazione gestionale nelle amministrazioni pubbliche: fondamento etico, fini economico-aziendali*, in AA.VV., *La privatizzazione nel settore pubblico*, Cacucci, Bari

Nicolò D., (1998) *Le variabili economico-aziendali nelle decisioni di privatizzazione dei servizi pubblici locali*, in AA.VV. (a cura di Bianchi M.) *La pubblica amministrazione di fronte all'Europa. Tre culture dello Stato a confronto*, Vol.19 SVIMAP Gorizia, Il Ponte Vecchio

Osculati F. Nicolò D., Vermiglio C. (2011), *Corporatization in Italian local governments: conceptual framework, issues of financial reporting and empirical evidences*. in: Dep. Working Papers, Dep. of Economics, Business and Statistics, Vol.2011/34, Univ. Studi di Milano

Padovani E., (2005), *Il controllo dell'efficacia nei servizi pubblici locali gestiti in outsourcing: il caso dei servizi di igiene urbana*", in Mulazzani M. e Pozzoli S. (a cura di), *Le aziende dei servizi pubblici locali*. Maggioli Rimini

Pallot J.(1990), "The nature of public assets: a response to Mautz", *Accounting Horizons*, June

Pallot J. (1992), "Elements of a theoretical framework for public sector accounting", *Auditing, Accounting, Accountability Journal*, vol. 5/1

Panozzo F. Lapsley I. Miller P. (2010), "Accounting for the city", in *Auditing, Accounting, Accountability Journal*, Vol.23

Porter M. E., Kramer M. R., Creating shared value, in *HBR, Jan. 2011*, Harvard Business School Publ., 2011

Simons R.A. (1993), "Public Real Estate Management and the Planner's Role", *Journal of the America Planning Association* Vol. 60, n.3

Vermiglio C. (2011), "Public property management in Italian municipalities. Framework, current issues and viable solutions". *Property Management* Vol. 29/5, Emerald

Vermiglio C. (2012), *La gestione strategica del patrimonio immobiliare delle aziende pubbliche.*