

Le motivazioni per l'investimento

In campo economico finanziario il termine investire significa gestire con profitto economico dei beni. Tale contenuto rimane valido soprattutto anche per i beni immobiliari.

Come in tutti i processi produttivi un investimento diventa produttivo e quindi perseguibile quando i risultati finali, attesi o programmati, risultano superiori all'ammontare della ricchezza iniziale.

Come vedremo in altri capitoli la trasformazione avvenuta produce costi diretti ed indiretti, la convenienza dell'investimento dovrà quindi essere calcolata sull'intero ammontare dei pesi incidenti.

L'investimento pubblico, quando finalizzato a compiti istituzionali si sottrae o meglio possiede ulteriori *target* di riferimento. Spesso l'investitore istituzionale, pur non prescindendo da una generale valutazione della convenienza economica e del contenimento dei costi è costretto a perseguire ulteriori finalità di regola svincolate dal solo confronto economico.

La politica di un Governo o di un'amministrazione locale risultano influenzate da pressioni ed esigenze esterne alla sola disamina patrimoniale od economica.

Negli anni sessanta, la statalizzazione dell'energia elettrica ha consentito di *portare una lampadina accesa in ogni casolare*. Tale percorso ha incontrato, inevitabilmente, valutazioni patrimoniali e quadrature economiche negative.

E' altrettanto vero che tale obiettivo ha consentito, in modo indiretto la generale crescita economica, culturale e sociale del nostro paese.

La valenza dell'investimento pubblico deve quindi valutarsi anche in relazione alla soddisfazione della collettività. L'investimento pubblico è quindi soprattutto un investimento finalizzato allo sviluppo degli investimenti privati.

In altre parole la disponibilità dell'energia elettrica in ogni casolare, nel tempo, ha consentito lo sviluppo di una miriade di piccole attività imprenditoriali che, ancora oggi, costituiscono il tessuto produttivo del nostro paese.



L'azione patrimoniale pubblica si sviluppa quindi all'interno di un triangolo i cui vertici sono costituiti dalla normativa giuridica di riferimento, la necessità di valorizzare il patrimonio intesa come contrazione dei costi di gestione e aumento della redditività patrimoniale ed in ultimo l'esigenza di soddisfare la necessità emergente intesa come obiettivo politico da perseguire.

In questo contesto appare evidente come la semplice valutazione patrimoniale sia soltanto un aspetto dell'intervento pubblico.

Tutto ciò non comporta comunque l'abbandono di precisi intendimenti mirati al contenimento dei costi o meglio sarebbe dire comportamenti mirati all'ottimizzazione della spesa intesa come **migliore efficienza in ragione dei costi sostenibili**.

Come dimostra ampiamente il paragrafo inerente le "**Riflessioni generali sulla redditività degli immobili e sull'andamento del tasso**" di regola si ricorre al mercato del "mattoni" in quanto, di solito, l'investimento immobiliare garantisce una sicurezza maggiore e appare meno ancorato a speculazioni finanziarie tipiche del settore azionistico e/o obbligazionario.

L'investimento immobiliare garantisce l'incremento del valore investito in presenza di minori rischi operativi. In questo contesto appare molto più sicuro rispetto al mercato azionario e obbligazionario.

Come meglio evidenziato nel paragrafo sopra richiamato l'andamento immobiliare del dopoguerra, e degli ultimi anni, ha registrato costanti trend di crescita e di valorizzazione del patrimonio.

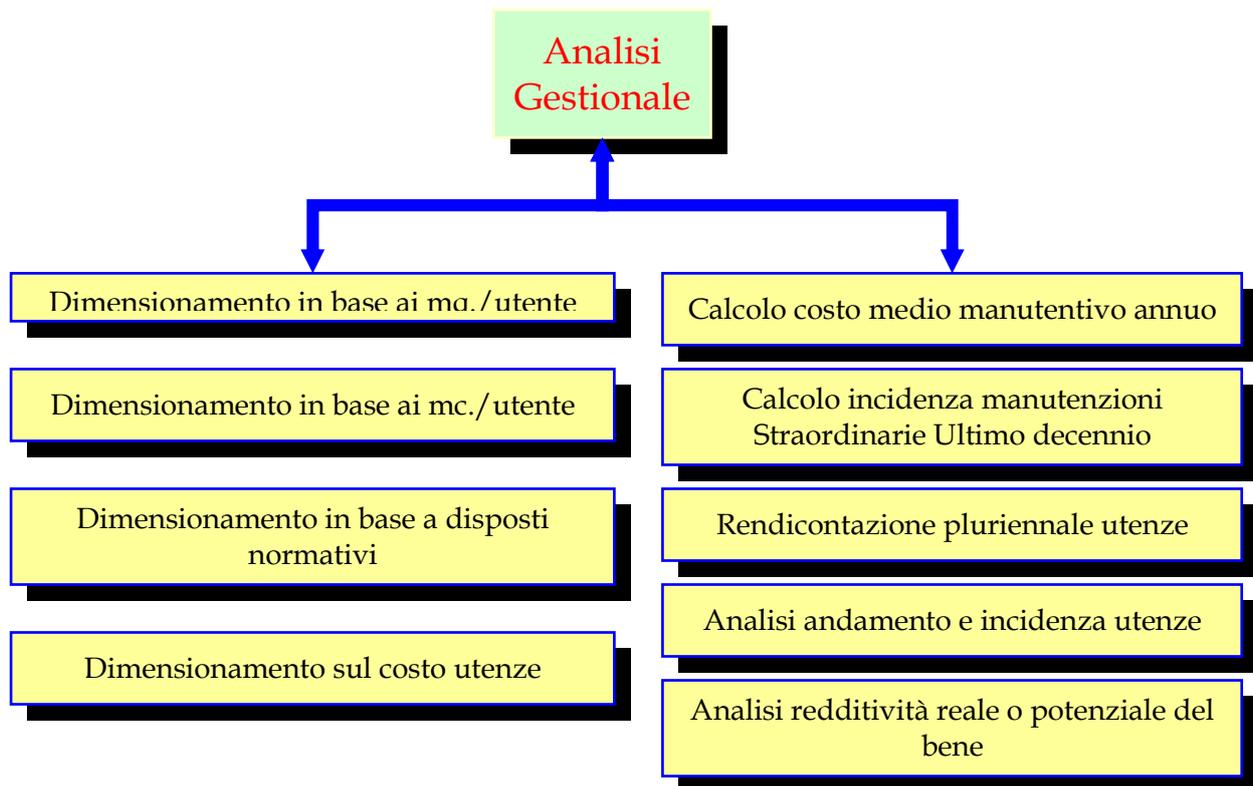
L'investimento pubblico, come sopraddetto, non ha finalità esclusivamente redditivistiche, bensì considera come obiettivo primario il reddito maturato a favore dell'ente (*inteso soprattutto come contrazione dei costi a parità di servizio offerto*) più i redditi addizionali provocati dall'investimento in favore della collettività.

L'intervento immobiliare dello Stato o degli Enti locali è spesso orientato a creare infrastrutture e azioni economiche capaci di innescare percorsi virtuosi sull'economica con benefiche ricadute sulla collettività. Spesso il pubblico interviene acquistando immobili a sostegno di attività private oggettivamente in pericolo, spesso interviene alienando immobili in favore di enti o organizzazioni capaci di produrre beneficio collettivo.

Ciò detto appare ovvio come anche gli enti pubblici siano chiamati a sviluppare percorsi di valorizzazione patrimoniale incentrati sulla ricerca di migliori redditività.

La programmazione patrimoniale degli enti pubblici deve evidenziare chiaramente le migliori redditività e di conseguenza le migliori destinazioni o le trasformazioni da effettuare.

Compito dell'estimatore pubblico è quello di evidenziare tutti gli eventuali sovra o sottoutilizzi delle strutture, le anomalie di gestione, i costi di incidenza delle manutenzioni straordinarie correlati all'utenza di riferimento, la possibilità di contrarre i costi mediante opportune procedure ecc....



Se escludiamo i precisi compiti istituzionali rimane evidente la convenienza di una locazione attiva nei confronti di attività commerciali e terziarie rispetto alla semplice locazione ad uso abitativo. In altri termini, compito del settore patrimonio di ogni ente è quello di individuare possibili e diversi utilizzi del cespite rispetto a quello attuale.