

# INTRODUZIONE

In questi ultimi anni la contingente situazione economico-finanziaria dello Stato ed il modificarsi delle condizioni e delle funzioni del settore militare hanno portato a valutare la possibilità di razionalizzare quello che è il patrimonio dei beni immobili in uso all'Amministrazione Difesa, in considerazione soprattutto delle indilazionabili esigenze di risanamento del debito pubblico e dell'importante processo di riduzione e professionalizzazione del personale delle Forze Armate.

Queste due occorrenze, che rischiano di far convergere naturalmente la politica patrimoniale dello Stato e della Difesa nella direzione di una indiscriminata alienazione dei tanti beni non più utili alle finalità proprie delle Forze Armate, potrebbero invece essere l'*incipit* per una più approfondita discussione che riguardi sia la classificazione dei beni pubblici, datata e non più al passo con i tempi, sia l'utilizzo economicamente più vantaggioso di quei beni che, una volta spogliati per varie ragioni della caratterizzante destinazione pubblica, rappresentano importanti *asset* economici, ossia una considerevole risorsa per il Paese.

L'obiettivo della tesi è, quindi, quello di analizzare le variabili economico-finanziarie connesse alla suindicata discussione facendo il punto della situazione e valutando criticamente ed analiticamente quali sono le opportunità, offerte dal quadro normativo vigente, relativamente alla dismissione e alla gestione economica dei beni in uso al Ministero della Difesa e non più utili ai suoi fini istituzionali.

Le valutazioni e le analisi economico-finanziarie necessarie al perseguimento del citato obiettivo permetteranno, inoltre, di approfondire e di proporre uno specifico approccio nell'ambito dell'"analisi dei flussi di cassa attualizzati" (*discounted cash-flow analysis*); strumento operativo che sarà utilizzato sia per l'individuazione del valore di mercato di singoli beni immobili che per la determinazione della convenienza economica di un progetto d'investimento.

La tesi sarà strutturata fundamentalmente in tre parti.

Una prima, costituita dai primi due capitoli, che approfondirà l'attuale quadro normativo in merito alla classificazione dei beni pubblici, con particolare riferimento a quelli militari, e tratterà in maniera approfondita quelle che sono le procedure di dismissione e di gestione economica del patrimonio immobiliare pubblico previste dalla nostra legislazione.

La seconda parte, anch'essa strutturata su due capitoli, introducendo un caso-studio concreto, verterà sulla tipologia degli immobili militari da dismettere andando ad analizzare un campione di essi: quelli collocati nella regione Piemonte. Tali immobili verranno prima descritti nel loro stato di fatto tecnico-amministrativo e poi valutati economicamente con l'utilizzo della procedura del valore di trasformazione mediante analisi dei flussi di cassa attualizzati. Tale procedura di valutazione, per ogni immobile, permetterà di individuare un'ipotesi di trasformazione secondo il principio dell'*Highest and Best Use* nell'ambito dei relativi vincoli urbanistici, e di determinare la stima e i volumi degli investimenti necessari alla trasformazione in beni apprezzabili dal mercato.

La tesi si concluderà con l'analisi critica, basata sulle tipologie di beni in dismissione e sulle relative valutazioni economiche costituenti il caso-studio, delle diverse procedure offerte dalla normativa vigente e con la contestuale individuazione e proposta di un percorso procedurale economicamente vantaggioso per la Difesa, supportato da una simulazione economico-finanziaria dello stesso che completa il caso-studio quantificando e confrontando le fattispecie economiche interessate.