

Strategie di intervento misto, pubblico e privato nella gestione delle politiche di riqualificazione urbana

Francesca Bizzarro*

1. Introduzione: Il problema del recupero urbano e della riqualificazione del patrimonio immobiliare nelle aree metropolitane

In seguito all'urbanistica totalizzante degli anni settanta e ottanta, espressa soprattutto dal piano programma, in risposta ad esigenze di tipo sociale ed alla necessità di legare saldamente lo sviluppo urbano ad una più equa ripartizione di oneri e di benefici insediativi, emergono oggi, in maniera più definita, i valori ambientali, i valori culturali e i valori sociali.

L'entrata in vigore della **legge 142** del giugno '90, per il "riordinamento delle autonomie locali", ha imposto ad alcune grandi città italiane l'istituzione dell' Area Metropolitana. Questo organismo di governo sovracomunale mira a coordinare e rendere più efficace l'azione delle amministrazioni pubbliche locali nelle aree in cui gli effetti delle relazioni economiche e funzionali assumono maggiore grado di reciprocità.

La legge 142 è l'occasione per unificare questioni peculiari nella pianificazione di area vasta: il riassetto territoriale, la struttura delle autonomie locali e le rispettive funzioni, gli strumenti e le modalità del governo del territorio.

Secondo questa nuova prospettiva, le aree metropolitane non sono più considerate come strutture passive su cui applicare modelli di sviluppo, bensì, diventano esse stesse risorse primarie della sostenibilità; dalla qualità di tali aree scaturiscono, infatti, le potenzialità endogene sulle quali costruire un modello di sviluppo caratterizzato dall'uso continuativo, rinnovabile ed appropriato delle qualità stesse.

* Dottoranda in "Metodi di Valutazione per la Conservazione Integrata del Patrimonio Architettonico, Urbanistico, Ambientale - Dipartimento di Conservazione dei B.B.A.A. - Napoli.

E' nelle aree metropolitane che si gioca, perciò, l'effettiva possibilità di avviare una concreta strategia di riqualificazione, inquadrata nella logica dello sviluppo sostenibile, recuperando il conflitto tra innovazione, tradizione, economia, cultura, tutela dell'ambiente, efficienza e solidarietà sociale.

Il problema del recupero urbano e della riqualificazione del patrimonio immobiliare incide su tutto il sistema urbano in relazione ai suoi effetti quantitativi e qualitativi. Ciò è particolarmente evidente nel caso del Mezzogiorno, lì dove i processi economici e di uso del suolo hanno finito con l'erosione del potenziale funzionale e gestionale delle aree urbane.

Le risorse presenti nei centri storici urbani possono diventare, quindi, gli elementi guida del processo di trasformazione. Tale processo, infatti, nel perseguire le finalità relative alla conservazione integrata del patrimonio architettonico culturale, ai principi di equità sociale ed alla razionalità ed efficienza della spesa pubblica, consente l'integrazione della visione socio-economica con quella storico-culturale.

Affinchè, però, si possa effettivamente parlare di recupero del patrimonio edilizio esistente e della sua integrazione funzionale, è necessario, da un lato, investire nella promozione di iniziative di carattere misto pubblico/privato, dall'altro, incentivare lo sviluppo di una strumentazione finanziaria che, di concerto con la Regione, possa agevolare le imprese regionali al fine di sviluppare un mercato finanziario locale e sostenere le nuove attività imprenditoriali.

Tale atteggiamento è perfettamente coerente con l'impostazione dello "strategic planning", che non tende ad imporre i propri obiettivi, ma fornisce indirizzi all'uso di più strumenti e alla mediazione degli interessi di tutte le parti coinvolte. Ciò garantisce, infatti, la legittimazione delle scelte dei piani o programmi di riqualificazione urbana, costruiti sul consenso dell'insieme dei soggetti pubblici e privati coinvolti, nel tentativo di individuare un quadro di obiettivi di piano comuni, complessivamente soddisfacenti.

2. Politiche di riqualificazione del patrimonio architettonico urbano e meccanismi di finanziamento

Nel contesto di una politica di riqualificazione urbana, i centri storici rappresentano le forze motrici dello sviluppo economico, cul-

turale e sociale. Purtroppo, però, gran parte delle politiche culturali adottate fino ad oggi in Italia, si sono risolte unicamente in una serie di interventi volti alla conservazione del patrimonio architettonico e alla promozione di nuovi contributi di ordine economico e sociale. L'intervento dello Stato assistenziale nel settore della cultura riflette a grandi linee l'andamento della spesa pubblica negli ultimi decenni. In particolare, la nuova realtà di decentramento, vissuta dagli enti locali, ha rappresentato l'occasione per incentivare le politiche culturali puntando sulle realtà regionali e consentendo il passaggio da una gestione di tipo monopolistico ad un modello di offerta policentrico, contraddistinto dalla presenza di nuovi attori che hanno finito col condizionare la portata e la direzione di tali politiche, sia in termini quantitativi che qualitativi. Regioni ed enti locali, da un lato, ed imprese private, dall'altro, si sono affiancati alla tradizionale presenza dello Stato, sostituendo alla antica visione di stato-conservatore la nuova di stato-erogatore (Bobbio, 1992). Si è assistito, infatti, ad una difficile situazione di compromesso tra un governo di tecnici, ispirato a criteri scientifico-buracratichi, e le pressioni innovative, ma pur sempre particolaristiche, del mondo politico ed imprenditoriale. Ciò ha comportato non solo un atteggiamento difensivo di tutela immobiliare, ma anche una rapida crescita della spesa pubblica e la totale assenza di coordinamento nella programmazione e gestione degli interventi.

Negli anni '80 le politiche statali di valorizzazione del patrimonio architettonico e culturale urbano sono state incentrate essenzialmente su incentivi fiscali (l. 512/1982) ed erogazioni di fondi in forma di investimenti diretti e di trasferimenti. In effetti, non è possibile parlare di una effettiva politica di valorizzazione, trattandosi nella maggior parte dei casi di interventi di carattere straordinario: i) leggi speciali di stanziamento di risorse a favore di singole località o di singoli monumenti; ii) Fondo investimento occupazione (Fio) (primo riconoscimento ufficiale della natura produttiva dei beni culturali); iii) intervento straordinario per il Mezzogiorno; iv) legge 449/1987 (nel 1987-88 sono stati stanziati 1.265 miliardi a favore del Ministero per i beni culturali).

E' a partire dal 1988 che nella politica di valorizzazione dei beni architettonici e culturali urbani si registra una situazione di stallo ed impercettibili tentativi per convergere verso un sistema stabile e duraturo. Ciò ha determinato, oggi, la necessità di includere la riqualifica-

zione del capitale manufatto urbano all'interno delle politiche di sviluppo regionale, ricorrendo a **strategie integrate** finalizzate ad assicurare l'efficienza della gestione micro-economica urbana, a ridurre le esternalità negative sull'ambiente ("precautionary principle") e a consentire una equa redistribuzione di risorse e prodotti che non possono essere offerti dai mercati privati. Tali strategie devono essere collegate alle politiche macro-economiche dal momento che le strategie di riqualificazione urbana richiedono un forte coordinamento e controllo a livello nazionale anche se, poi, l'implementazione attiva di tali politiche può essere perseguita unicamente a livello locale (urbano o regionale).

Il primo passo per definire strategie integrate di intervento nel contesto della riqualificazione dei centri storici urbani, consiste nell'individuare nuove regole su cui impostare gli **strumenti teorici e metodologici** per la riqualificazione del patrimonio costruito. Nel caso della conservazione del patrimonio architettonico e culturale, per esempio, il ricorso al privato richiede la definizione di strumenti particolari, interventi all'interno dei quali il settore pubblico non perda la funzione, che gli è propria, di programmazione e di controllo. E' possibile richiamarsi alla nozione di analisi interorganizzativa al fine di mettere in luce la complessa rete di relazioni, istituibile tra gli attori, pubblici e privati, all'interno di un **processo dinamico di negoziazione**.

La politica di valorizzazione in Italia, si è avvalsa, fino ad oggi, principalmente di tre strumenti: 1) esenzioni fiscali, 2) contributi per interventi di restauro, 3) interventi effettuati direttamente da organismi pubblici. Il carattere policentrico delle iniziative, la difficoltà di valutare i finanziamenti indiretti (sgravi fiscali), nonché la pluralità dei soggetti finanziatori (pubblici, privati, centrali e periferici), hanno finito col rendere difficile la stima delle risorse stanziare per tali politiche.

Esigenza diffusa e condivisa è, ormai, quella di sostituire alle politiche - incentrate sulla formulazione di soluzioni parziali e incoerenti e tali da determinare la frammentazione del mercato - programmi alternativi fondati su un nuovo rapporto pubblico-privato e finalizzati al perseguimento degli obiettivi di pluralismo socio-economico e culturale. E' possibile pensare, infatti, ad un insieme di azioni combinate tra attore pubblico e soggetti privati, ad una convivenza del ruolo attivo delle amministrazioni locali con una pluralità crescente di

soggetti appartenenti al mercato, che partecipano con una propria specificità nell'organizzazione culturale del territorio.

3. Gli aspetti istituzionali legati al problema della riqualificazione urbana

Affinché si possa parlare effettivamente di riqualificazione urbana, e' necessario che ogni progetto sia "implementato sul terreno" (Lichfield, 1988). Ciò comporta una attenta valutazione del ruolo del governo nell'ambito della conservazione, degli attori coinvolti nel processo di rivitalizzazione (settore pubblico e privato), dei meccanismi di finanziamento e delle strategie di investimento, nonché delle regole necessarie per garantire la trasparenza dei processi decisionali, una partecipazione effettivamente democratica al processo di rivitalizzazione ed una maggiore attenzione per gli aspetti distributivi nel socializzare la rendita.

La pianificazione urbana, per esempio, può essere considerata un punto di riferimento istituzionale per garantire coerenza e credibilità in relazione a tutte le regole e i ruoli, e per confrontare e valutare previsioni, politiche pubbliche, proposte e progetti privati.

A fronte del **limitato budget di fondi pubblici** stanziati per le politiche di conservazione e di riqualificazione urbana e dei potenziali conflitti tra gli attori chiamati in gioco, è necessario che le istituzioni governative sviluppino azioni di supporto in grado di incoraggiare un intervento del settore pubblico e privato e una teoria di negoziazione per gestire tale tipo di conflitti.

Oggi, purtroppo, allo stato dei fatti, non è possibile riconoscere all'interno della Pubblica Amministrazione una cultura di carattere manageriale in grado di legittimare l'intervento degli attori privati nella gestione pubblica. Il meccanismo sembra essere regolato dalla logica del 'caso per caso', nè sono chiaramente definiti i ruoli ed i caratteri eterogenei e pertanto non riconducibili ad un'unica logica dei soggetti pubblico e privato. La politica sul patrimonio urbano costituisce, caso per caso, l'esito di processi diversi, attivati da attori appartenenti a differenti ambiti organizzativi e portatori di logiche di azione, obiettivi ed interessi il più delle volte conflittuali.

In genere, le maggiori carenze e difficoltà per la effettiva implementazione delle strategie di riqualificazione delle aree metro-

politane, possono essere ricondotte agli aspetti istituzionali. E' necessario, infatti, predisporre la strumentazione urbanistica, costruire un quadro normativo di riferimento, e puntare alla massima chiarezza e diffusione delle regole, affinché la percezione di ciascun soggetto sia proprio quella che la regola vada rispettata. Qualora ciò non dovesse avvenire, le istituzioni pubbliche devono essere in grado di intervenire a garanzia del rispetto.

Il punto di partenza consiste, perciò, nell'identificare i problemi, gli attori coinvolti, i ruoli che ciascuno è chiamato a svolgere e i tempi necessari per ogni fase del processo di riqualificazione.

Per esempio, l'imposizione di un efficiente sistema di **istituzioni decentralizzate**, può determinare una riduzione dei conflitti tra il controllo a livello macro-economico della spesa pubblica da parte del governo centrale ed il perseguimento a livello micro-economico dell'efficienza degli investimenti nei progetti a capitale locale (Mayston e Muraro, 1993). La direzione, la pianificazione ed il controllo si configurano, infatti, come i maggiori compiti delle istituzioni pubbliche, nel rispetto dell'interesse generale e collettivo. Le istituzioni pubbliche hanno tutte le potenzialità per introdurre nuove dimensioni nel conflitto tra i settori pubblico e privato nell'ambito della riqualificazione urbana e promuovere, così, il consenso tra le parti.

In questa logica, si può facilmente asserire, che un **ruolo più attivo degli attori** coinvolti nel governo locale sia particolarmente indicato per esercitare un controllo diretto sull'uso dei suoli, sulla qualità ambientale, i trasporti, così come sullo sviluppo sociale, economico e culturale collegato alla riqualificazione del patrimonio culturale architettonico urbano.

4. Strategie di intervento misto pubblico-privato e la perequazione fra interessi e obiettivi conflittuali nella riqualificazione dei centri storici

Dal riconoscimento che la riqualificazione del patrimonio architettonico urbano sia in grado non solo di promuovere la vitalità economica, sociale e culturale della città e del territorio, ma anche di attivare meccanismi e strategie per coordinare la molteplicità dei canali di finanziamento, consegue la necessità che tali processi siano gestiti in modo moderno. Occorre, dunque, una mentalità nuova che sia in grado di realizzare concretamente gli obiettivi strategici e tattici

di piano, mobilitando tutti i diversi attori ed attivando processi di cooperazione tra soggetti pubblici e privati.

Si tratta di coordinare, non solo a livello locale, ma anche provinciale e regionale, l'azione di un insieme di soggetti pubblici e privati che agiscono generalmente in modo autonomo, individuale e privo pertanto di possibili sinergie, onde creare un "clima" favorevole alla rivitalizzazione economica.

La concreta implementazione dei piani di riqualificazione urbana dipende, infatti, dalla capacità di attivare tutte le possibili forme di partecipazione tra i soggetti che compongono la comunità locale, le istituzioni pubbliche e private, le imprese di conservazione a profitto zero (il Terzo settore), banche, imprese edili, e imprese commerciali, associazioni, organizzazioni non-profit etc. La scelta e la approvazione delle strategie di rivitalizzazione urbana, infatti, in linea con i principi espressi nel Trattato di Maastricht che riconosce, con il principio di sussidiarietà, una esplicita **responsabilità locale**, deve partire dai membri stessi della comunità. Si creano, in tal modo, le condizioni per potenziare il capitale sociale e far sì che i meccanismi di finanziamento per la riqualificazione urbana siano attuati in condizioni di trasparenza e di efficienza/efficacia, e diventino l'occasione per la formazione di una coscienza collettiva, ovvero di uno sviluppo anche civile.

Ciò comporta la chiara definizione di nuove regole anche nel settore della riqualificazione urbana, le quali -andando oltre la mera prospettiva dei plus-valori immobiliari- siano in grado di garantire una perequazione tra obiettivi ed interessi conflittuali.

Ormai è sempre più riconosciuta l'esigenza di introdurre un unico organismo finanziario (pubblico e privato) in grado di sviluppare strategie di finanziamento che consentano la concreta realizzazione ed implementazione dei programmi di riqualificazione urbana, rivitalizzazione sociale e conservazione del patrimonio architettonico. La relazione tra il settore pubblico e quello privato deve essere costruita in modo tale da determinare una situazione in cui tutti siano vincenti (Fusco Girard, 1995) e la cooperazione e complementarietà subentrino ai conflitti di interesse tra le parti.

In questo contesto, il ruolo del **settore pubblico** come promotore ed attore della riqualificazione del patrimonio urbano, assume un ruolo determinante. Il settore pubblico, infatti, ha una precisa responsabilità in termini di direzione, pianificazione, controllo, attenzione per l'interesse collettivo, ma anche in termini di ente finanziatore del

processo di conservazione. Sotto il profilo finanziario, per esempio, Lichfield (1996) sottolinea la necessità di ricorrere al capitale pubblico al fine di garantire l'attenzione per tutti i beni pubblici, nonchè differenti tipi di sussidi ed incentivi ai soggetti privati, prospettando a questi ultimi il processo di conservazione più interessante sotto il profilo economico.

L'obiettivo generale dell'investimento pubblico, infatti, è riassumibile nella massimizzazione del benessere della comunità, esprimibile in termini di reddito o consumo nazionale. In quest'ultimo caso, è possibile riconoscere tre dimensioni: 1) quantità collegata all'efficienza, 2) distribuzione e 3) misure e mezzi di distribuzione, entrambi correlati all'equità.

Il ricorso alle risorse private, può consentire al settore pubblico di alleggerire i propri oneri economici e, nello stesso tempo, di incrementare i rientri finanziari.

La preconditione per l'investimento del **settore privato** consiste nel considerare tutte le decisioni di investimento all'interno di strategie di profitto a lungo termine. Gli obiettivi principali del privato, infatti, generalmente tendono a focalizzarsi sulla massimizzazione dei valori immobiliari, la privatizzazione del reddito e la promozione di attività ad elevato carattere commerciale e speculativo nello sviluppo e riqualificazione delle risorse urbane.

Parlare di **perequazione** nell'ambito della riqualificazione dei centri storici urbani implica il riconoscimento della necessità di prevedere incentivi per promuovere l'intervento produttivo del settore privato, di offrire maggiori opportunità di intervento per gli enti locali, e garantire nello stesso tempo il rispetto degli interessi collettivi, possibile attraverso uno scambio equo e finalizzato a qualificare l'ambiente urbano e la vita della collettività'.

Il meccanismo della perequazione può consentire l'attuazione concreta degli obiettivi della sostenibilità (efficienza economica, tutela ecologica ed equità sociale), perseguendo la "socializzazione" della rendita e l'efficacia e l'efficienza del progetto di trasformazione (Forte, 1995).

Spesso, i processi di recupero, all'interno di un contesto istituzionale basato sulla proprietà privata, determinano valori immobiliari i cui costi ricadono sulla comunità e dei cui benefici se ne appropria il settore privato. Ciò comporta la necessità di riconsiderare il ruolo del

mercato e di identificare nuove regole finalizzate a mitigare il meccanismo della privatizzazione della rendita.

In Italia la nozione di perequazione tra obiettivi ed interessi, di fronte alla incapacità gestionale nel promuovere un accordo tra gli interessi compatibili pubblici e privati, è stata recentemente introdotta nel contesto della pianificazione urbana (INU). Questa nuova prospettiva si pone come alternativa al "regime immobiliare" basato su una pro-attiva acquisizione delle aree per lo sviluppo (Dal Piaz e Forte, 1995). La mancanza di opportunità offerte dalla acquisizione pubblica ottenuta attraverso l'espropriazione per pubblica utilità è stata esplicitamente dimostrata. E' possibile, infatti, regolare il processo di implementazione attraverso una strategia perequativa di interessi differenti e conflittuali. La definizione di nuove regole che superino l'esigenza dell'espropriazione, può comportare molteplici effetti, quali: i) uguali opportunità per tutti gli attori coinvolti nel processo di conservazione, ii) maggiori opportunità di intervento per il governo locale, iii) attivo coinvolgimento del settore privato nell'implementazione del piano.

Naturalmente, nelle relazioni tra i settori pubblico e privato, il perseguimento di garanzie etiche finisce con l'assumere un ruolo centrale. E' possibile, infatti, sostenere che la "socializzazione della rendita", perseguibile regolamentando la trasformazione urbana, sia effettivamente un potenziale mezzo per realizzare gli obiettivi di efficacia, efficienza ed equità, nella prospettiva della sostenibilità urbana.

5. Conclusioni: Aspetti strategici e regole per la gestione delle politiche di riqualificazione urbana

Un altro punto essenziale da affrontare, infine, è la necessità di un approccio strategico nel gestire il patrimonio architettonico culturale dei centri storici, ricorrendo ad una strategia di investimento co-ordinato a lungo termine da parte dei settori pubblico e privato. Infatti, una rete di opzioni politiche, fondate sui principi di complementarità e reciprocità, deve essere connessa ad un sistema di gestione all'interno del quale sia possibile selezionare una graduatoria di priorità tra l'implementazione delle differenti alternative politiche, considerando una precisa scala temporale e criteri comuni e condivisibili.

Da quanto si è fino ad ora affermato, è chiaramente emerso che l'implementazione dei programmi di conservazione integrata dipenda sia dai meccanismi di finanziamento che dalle relazioni cooperative/competitive tra i settori pubblico e privato (Fusco Girard e Nijkamp, 1996). In effetti la garanzia per una effettiva politica di rivitalizzazione urbana, deve scaturire da un accordo tra tutti i soggetti coinvolti non solo nel processo di implementazione ma anche di gestione di tali politiche.

Da questo punto di vista, risulta essenziale distinguere i meccanismi di coordinamento e le regole decisionali, fattibili, efficienti ed eque per tutti gli attori coinvolti nel processo di cooperazione (Myerson, 1985). Ciò è perfettamente coerente con la prospettiva della sostenibilità urbana che riserva un ruolo strategico alle nozioni di fattibilità, efficienza e distribuzione.

Due possibili approcci per garantire la trasparenza ed il coordinamento nei processi decisionali concernono: 1) la potenzialità e capacità di valorizzare i trend economici e 2) la necessità di formulare regole per tutti gli attori coinvolti nei processi di riqualificazione del patrimonio costruito al fine di garantire la perequazione tra interessi alternativi ed il perseguimento degli obiettivi di efficienza ed equità.

Oggi, infatti, la preconditione per l'intervento ed attiva partecipazione del settore privato nelle politiche di conservazione consiste nel definire regole istituzionali strettamente connesse ad una struttura tipo **Project Financing** (Rostirolla, 1996) finalizzata ad introdurre incentivi e azioni di politica normativa e istituzionale, all'interno di un contesto decisionale decentralizzato. Ciò può garantire una maggiore compatibilità e convergenza tra capacità regionale e locale e la disponibilità del privato o del pubblico ad investire nei programmi di riqualificazione.

La giusta integrazione tra soggetti privati e pubblici deve essere ricercata nel dialogo tra questi nuovi attori, incentrando l'analisi sulla **valutazione** e previsione delle reti di regolazione/negoiazione che si instaurano nei rapporti misti e sui risultati scaturibili da tali reticoli. Venuti meno il presupposto della razionalità dei processi decisionali, la coerenza fra le premesse e le decisioni e fra le decisioni e le azioni, non rimane che puntare su decisioni, frutto di processi di negoziazione all'interno di una rete coordinata di interconnessioni tra tutti gli agenti del processo decisionale- attuativo.

La valutazione di risorse, vincoli, soggetti, strumenti e procedure, integrata ad un processo di **partecipazione democratica**, diventa, quindi, lo strumento determinante per garantire il successo della pianificazione e gestione della politica di riqualificazione urbana e la sua credibilita' sociale. Attraverso la valutazione e' possibile, infatti, operare una scelta tra priorita' strategiche di piano, nonche' costruire un meccanismo attuativo gestionale chiaramente definito e strutturato secondo procedure trasparenti predeterminate.

BIBLIOGRAFIA

- *Atti del Seminario Nazionale dell'Istituto Nazionale di Urbanistica sulla Legge Nazionale 142/90.*
- Bizzarro F., P. Nijkamp (1996), *Integrated Conservation of Cultural Built Heritage*, in *Serie Research Memoranda*, 1996-12, Vrije Universiteit, Amsterdam.
- Bizzarro F., P. Nijkamp (1996), "Cultural Heritage and Urban Revitalization: A Meta-Analytic Approach to Urban Sustainability", *Atti European Regional Science Association - 36th European Congress - ETH Zurich, Switzerland*, 26-30 Agosto 1996.
- Bobbio, L.(1992), "La politica dei beni culturali in Europa", Il Mulino.
- Crosta P.L.(a cura) (1991), *La produzione sociale del piano*", F. Angeli, Milano.
- Dal Piaz A., Forte F. (1995), *Interessi fondiari, Regole perequative*, Clean, Napoli.
- Di Leo P., Esposito G.(a cura) (1993), *Atti del 20° Congresso INU "Politiche urbane"*.
- Forte F. (1995), *Una Nuova Intelligenza nella Progettazione del Piano Regolatore Comunale attraverso la Perequazione*, in *Urb. Inf.*, n.140/1995, 10-12.
- Fusco Girard L. (1995), *L'utilità dei beni culturali nella città moderna*, *Restauro* 131, ESI, Napoli.
- Fusco Girard L., Nijkamp P. (1996), *Le valutazioni per lo sviluppo sostenibile della città e del territorio*, F. Angeli, Milano (in via di pubblicazione).
- Lichfield N. (1988), *Economics in urban conservation*, Cambridge University Press.
- Lichfield N. (1996), *Towards Successful Strategies for the Economic Revitalisation of the Cultural Built Heritage in Europe*, Draft Report R. 6 (Paris 12/3/96), Council of Europe, Strasbourg.
- Mayston D., Muraro G. (1993), *Project finance and decentralization in public investment*, in Williams A., Giardina E., *Efficiency in the Public Sector - The theory and practice of Cost-Benefit analysis*, Edward Elgar, London, p.129-145.
- Myerson R.B. (1985), *Analysis of Two Bargaining Problems with Incomplete Information*, in Roth A.E. (ed), *Game-theoretic Models of Bargaining*, Cambridge University Press, Cambridge.
- Realfonzo A., R. Roscelli (1988), *Un approccio all'analisi degli aspetti economici e finanziari dell'attività di conservazione dei Beni architettonici in Italia*, in *Restauro* 95-96-97, ESI, Napoli.
- Rostirolla P. (1996), *La valutazione nella fase di progettazione preliminare: tecniche e supporti informatici*, in Fusco Girard L., Nijkamp P., *Le valutazioni per lo sviluppo sostenibile della città e del territorio*, F. Angeli, Milano (in via di pubblicazione).