

SAGGI E CONTRIBUTI

"La valorizzazione del patrimonio storico-culturale-ambientale",
di *L. Fusco Girard*.

"Evaluacion de proyectos de inversion (Valutazione di progetti di
trasformazione fondiaria)", di *G. Frediani*.

"Quesiti di stima e criteri nelle perizie giudiziarie", di *F. Campus*.

"Una banca dati per l'analisi del mercato immobiliare: problemi e
prospettive", di *M. Bravi*.

La valorizzazione del patrimonio storico-culturale-ambientale

L. Fusco Girard*

1 Premessa

Viviamo in un momento particolare, ricco di potenzialità ma anche di grandi rischi.

C'è la possibilità che l'attuale processo di cambiamento porti a più elevati livelli di benessere, risolvendo finalmente alcuni nodi irrisolti del nostro sviluppo. Ma c'è anche il rischio di una seria involuzione. Tutte le "biforcazioni" appaiono possibili.

Quanto sopra vale anche per il futuro del nostro patrimonio storico-culturale-ambientale.

Anche per queste risorse c'è la possibilità che si riesca ad utilizzarle inserendole finalmente in strategie idonee di sviluppo endogeno e sostenibile. Ma c'è anche la possibilità che questi beni siano oggetto di un processo di valorizzazione esclusivamente immobiliare, di semplice commercializzazione in un circuito mercantile di scambio che finirà per erodere il loro stesso valore.

La prima ovvero la seconda prospettiva è affidata alla nostra capacità ed alla nostra creatività nel sapere utilizzare il mercato, "estraendo" da esso tutto quanto di positivo questo può procurare, ma orientandolo ed introducendo dei limiti, per configurare lo sviluppo in una particolare direzione.

Siamo capaci di creare consenso intorno alla questione fondamentale: "Cosa vogliamo essere? Quale città e quale territorio vogliamo costruire?" Quali valori generali e quali valori strumentali debbono orientare le trasformazioni che immaginiamo per il nostro ambiente naturale e costruito? Si tratta di valori essenzialmente economici, connessi alla produzione ed allo scambio? Oppure si tratta di valori di tipo sociale, etico e culturale?

* Prof. Ordinario di Estimo ed Esercizio Professionale nell'Università di Napoli.

In sostanza, la maggiore o minore "vicinanza" ad uno ovvero all'altro polo, cioè la valorizzazione attraverso il mercato ovvero la valorizzazione attraverso uno sviluppo sostenibile dipende dalla capacità di coagulare consenso sull'idea di "sviluppo umano sostenibile" per la città ed il territorio. E' essenziale, in questa prospettiva, attivare un intenso processo di partecipazione.

Questo processo di partecipazione consente di elaborare nuove alternative rispetto a quelle originariamente proposte dalle istituzioni pubbliche, di riformulare i problemi, e quindi di ideare in un processo continuo nuove soluzioni, capaci di mettere in un circuito virtuoso la conservazione delle risorse storico-ambientali con lo sviluppo economico.

2. Valorizzazione e mercato

Il livello del debito pubblico, il dissesto finanziario, etc. fanno pensare che le risorse pubbliche disponibili e mobilitabili da parte delle istituzioni pubbliche sono e diventeranno in futuro sempre più scarse.

In questa prospettiva appare sempre più necessario il ricorso al capitale privato e quindi al mercato. Si parla sempre più di ridimensionamento dello stato sociale, di recupero forte del mercato, di privatizzazioni etc. per evidenziare questa nuova fase della nostra economia.

Il mercato è sicuramente uno strumento capace di attivare nuovi circuiti di attività, di assorbire occupazione, di produrre ricchezza. Ma è anche capace di distruggere risorse, valori, ovvero di danneggiare.

C'è una valorizzazione delle risorse ambientali-storiche-culturali che il mercato risolve in termini di semplice valorizzazione immobiliare, con il riconoscimento di rendite varie. Ma queste riguardano il proprietario ovvero il promotore immobiliare e l'acquirente, ed escludono altri soggetti, quali gli utenti indiretti, potenziali e futuri, nonché quanti non sono interessati ad una fruizione.

Una valorizzazione in termini di privatizzazione/appropriazione mercantile esclude altri soggetti da una qualunque co-fruizione e tende a minacciare nel medio-lungo periodo, piuttosto che a tutelare, le risorse in oggetto.

Basta ricordare infatti come il mercato crea degli effetti esterni, cioè dei costi a carico di terzi, quali l'inquinamento, la congestione, il

sovrautilizzo, il degrado etc. e quanto intensi sono questi effetti esterni proprio nella città.

Le esternalità sono l'espressione della incapacità del libero mercato ad allocare le risorse in modo sostenibile.

Questi effetti esterni sono una vera e propria minaccia alla conservazione dei beni che qui interessano, perché comportano sprechi, danni sotto forma di trasformazioni fuori scala dell'ambiente etc.

L'idea di sviluppo sostenibile tende a confliggere piuttosto che a risultare compatibile con il libero mercato. Infatti questo esalta i valori di scambio, che sono solo alcuni dei (possibili) valori economici di una risorsa rara ed irriproducibile, a danno di altri valori, quali il valore di uso sociale ed il valore indipendente dall'uso, nonché il valore sociale complesso.

L'attuazione di uno "sviluppo umano sostenibile" comporta dei vincoli nello sfruttamento libero delle risorse e quindi dei limiti alla proprietà privata.

Una valorizzazione in termini di solo valore di scambio può infatti impoverire la risorsa, può erodere nel medio-lungo periodo il valore indipendente dall'uso, e quindi il suo valore sociale e culturale. Può distruggere una bene culturale.

La valorizzazione immobiliare insomma può avere come costo un minusvalore culturale e sociale, se non è attentamente realizzata.

3. I diversi valori economici delle risorse storico-ambientali.

Qual'è la dimensione economica delle risorse storico/ambientali/culturali?

Va innanzitutto precisato che esistono diversi punti di vista con i quali si può cogliere la dimensione economica di questi beni.

Esiste il punto di vista del proprietario (eventuale), che è interessato al solo valore di scambio ed al suo incremento.

C'è il punto di vista dell'operatore immobiliare, che è interessato a massimizzare la differenza tra valore di scambio e costi, cioè a rendere quanto più grande possibile la rendita del produttore.

Esiste inoltre il punto di vista dell'utente a massimizzare la sua rendita (rendita del consumatore, intesa come differenza tra valore di uso e valore di mercato).

C'è poi il punto di vista degli utenti-fruitori nel loro insieme, che

prescinde totalmente dalla considerazione dello scambio, e considera il solo valore di uso sociale (V.uso) e la sua massimizzazione.

Infine esiste il punto di vista della comunità nel suo complesso, che si esprime nella somma del valore di uso sociale per tutti i diversi tipi di utenti nello spazio e nel tempo, ed anche di coloro che sono disposti a pagare indipendentemente da una qualunque fruizione (valore indipendente dall'uso). Parliamo di "valore economico totale".

L'intensità di questi differenti e coesistenti valori dipende dalle caratteristiche di irriproducibilità, di rarità, unicità, dalla caratteristica di riferirsi ad un bene pubblico più o meno "puro", e dalla localizzazione.

L'equazione generale del valore economico totale (V.e.t.) è la seguente:

$V.e.t. = V.uso + V. \text{ indipendente dall'uso} = V.uso \text{ utenti diretti} + \text{Valore di uso utenti potenziali} + \text{Valore d'uso utenti futuri} + \text{Valore indipendente dall'uso}.$

Quanto più un bene è unico ed irriproducibile, tanto maggiore è la possibilità di stimare anche il valore indipendente dall'uso in termini economici.

Negli altri casi, il valore indipendente dall'uso può essere solo espresso attraverso valutazioni extra-economiche.

Si parla in questo caso di "valore sociale complesso" piuttosto che di valore economico totale.

4. La stima dei diversi valori economici

Alla luce di quanto sopra appare evidente la centralità della valutazione onde garantire una idonea valorizzazione, che non si risolve in mera commercializzazione.

Il problema della valutazione economica di queste risorse si risolve se si riesce a stimare la curva di domanda per esse.

Si possono distinguere due casi-limite.

Il primo caso è quello di beni storico/ambientali che hanno il pieno carattere di bene pubblico irriproducibile ed unico.

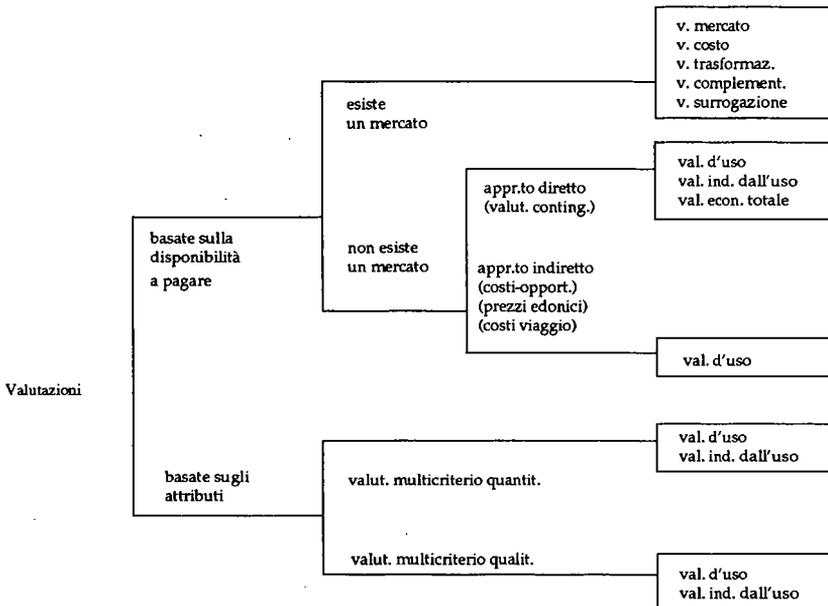
Il secondo è quello nel quale la componente pubblica è molto rarefatta a vantaggio della dimensione privata, ed inoltre il bene è solo parzialmente irriproducibile: è scarso ma non unico o eccezionale.

Allorquando si tratta dunque di beni affatto irriproducibili ed unici non è possibile ricorrere ai procedimenti di stima correnti, basati sul valore di mercato o di costo.

E' invece opportuno riconoscere gli indicatori della domanda, che è spesso latente, implicita o indiretta, espressa non da segnali di mercato ma da altri segnali di valore, molto più imprecisi, vaghi, incerti ed anche sfuggenti.

La valutazione dei costi di viaggio, dei costi opportunità, dei prezzi edonici e la valutazione di contingenza sono altrettanti procedimenti che si presentano per la valutazione (Cfr. Tabella A).

Tabella A



Con le valutazioni di contingenza si è in grado di esprimere in termini monetari anche il valore indipendente dall'uso.

Nel secondo caso è possibile riconoscere l'esistenza di segnali di scambio e quindi la possibilità di adoperare i tradizionali procedimenti estimativi.

Ma la stima del valore indipendente dall'uso in queste circostanze diventa affatto problematica ovvero impossibile.

Sarà opportuno allora ricorrere a valutazioni multicriterio per esprimere il valore intrinseco o di esistenza.

Le valutazioni multicriterio si fondano sulla teoria dell'utilità multiattributo, elaborata da Keneey e Raiffa. Si tratta di rendere replicabili queste valutazioni, ricorrendo alla chiara esplicitazione degli elementi relazionali di riferimento che caratterizzano il particolare contesto nel quale sono elaborate.

5. La valorizzazione delle risorse e la valutazione delle alternative

Orbene, una idonea valorizzazione che voglia cioè promuovere un plusvalore economico ed insieme un plusvalore culturale ed un plusvalore sociale si gioca tutta nella capacità di sapere individuare caso per caso il migliore rapporto tra i suddetti diversi valori.

Per esempio, una valorizzazione che aumenti la rendita del produttore ma che riduca nel contempo la rendita del consumatore determinerà presumibilmente una riduzione anche del valore d'uso sociale e del valore indipendente dall'uso, e quindi si tradurrà in una diminuzione del valore complessivo del bene.

Diciamo che il costo opportunità di una valorizzazione che fa leva sul solo mercato è rappresentato dalla perdita di quel valore che è oggi sempre più domandato, perchè è connesso alla capacità di connotare un territorio, di identificarlo, di determinare la condizione di appartenenza. D'altra parte, poichè oggi le vie allo sviluppo sono sempre più strettamente connesse alla capacità di valorizzare le risorse locali, una valorizzazione in termini solo immobiliari determina il rischio di rinunciare a promuovere lo sviluppo endogeno di un territorio.

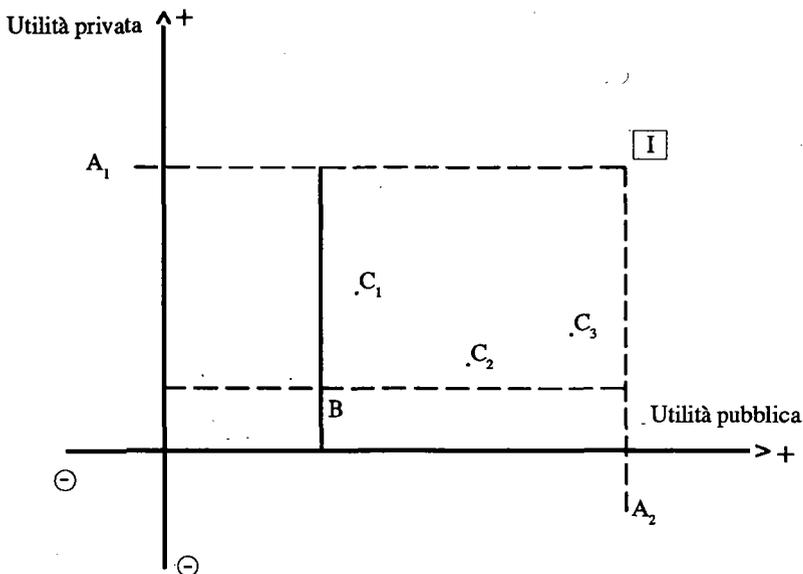
Per contro, una valorizzazione che aumenti solo il valore di uso sociale ed il valore indipendente dall'uso, minimizzando o annullando la rendita del produttore dovrà essere affidata solo al capitale pubblico che appare sempre più scarso. In mancanza di esso, è destinata a rimanere mera ipotesi. Una soluzione intermedia può essere quella di consentire un ampliamento della rendita del produttore fino ad un certo livello e non oltre, fornendo eventualmente anche contributi pubblici attentamente calibrati per attivare un processo di riqualificazione.

Appare evidente come vada ricercato caso per caso nell'ambito dei suddetti due limiti estremi, la più soddisfacente soluzione e combinazione tra l'interesse pubblico e quello privato.

Questo rapporto pubblico/privato deve essere costruito in modo tale che alla fine sia il soggetto pubblico che quello privato risultano

“vincenti”: cioè si tratta di attivare un gioco a somma positiva tra interessi e soggetti in conflitto.

Diagramma A



Lo schema di cui al diagramma A evidenzia quanto sopra. La soluzione A1, ottenuta in termini di valorizzazione esclusivamente immobiliare, comporta la massima rendita privata (del produttore), ma una rendita sociale negativa. Ciò è frequente nelle operazioni che comportano un intervento pesante in una certa area, con benefici che tendono a sfuggire dall'area stessa e quindi che non sono fruiti dalla comunità locale.

La soluzione A2 non è attuabile se non con capitale pubblico ed a costo di sapere superare il conflitto che essa determina, poichè comporta elevati costi opportunità per i privati.

La soluzione I è quella che risolverebbe intrinsecamente il conflitto tra interessi pubblici ed interesse privato. Ma non è fattibile.

D'altra parte, la soluzione B evidenzia che esiste una soglia sotto la quale nè il soggetto pubblico ne quello privato sono disposti a scendere. Si tratta delle condizioni minime non negoziabili.

Dunque il campo nel quale vanno ricercate le soluzioni è quello tratteggiato nel diagramma.

Quanto più intenso e vissuto è il processo di partecipazione, tanto più numerose saranno le alternative che saranno esplicitate, e quindi tanto maggiore sarà la possibilità di avvicinarsi alla soluzione I.

La valutazione tra queste alternative è essenziale, perchè consente non solo di confrontare proposte "date", ma soprattutto perchè stimola ad ideare di volta in volta soluzioni sempre più soddisfacenti, cioè sempre più capaci di ridurre il conflitto tra interessi, obiettivi e valori, di avvicinarsi a quella configurazione nella quale ciascun soggetto percepisce di potere conseguire i massimi benefici compatibilmente con la massimizzazione dei benefici di altri soggetti.

Nel caso di risorse caratterizzate da valori non eccezionali ma diffusi, la valorizzazione si gioca tutta nella possibilità di trovare un idoneo rapporto tra valore di scambio, valore di uso, valore indipendente dall'uso (o meglio tra variazioni di tali valori) e valore di costo. L'incremento di valore di uso e l'incremento di valore indipendente dall'uso saranno espressi in termini non monetari, al contrario del valore di costo della riqualificazione/valorizzazione dell'incremento del valore di mercato (Cfr. Tab. B).

Anche in questa ipotesi la valutazione svolge dunque un ruolo essenziale nel confrontare i differenziali di valore con i differenziali di costo.

Tabella B

	A	B	C	D
Costi di recupero	1200	800	1350	1100
prezzi di mercato	1800	1000	1800	700
valori d'uso:				
<i>caratt. intrinseche</i>				
- caratt. tecnologiche	8	5	9	8
- caratt. impianti tecnici	7	5	7	6
- stato di conservazione	5	5	5	5
- suscettività a trasformazioni	9	8	9	9
- funzionalità	5	6	5	7
- disponibilità di posto auto	sì	no	sì	sì
- disponibilità di terrazzo	sì	no	sì	sì
- dimensione media dei vani	21	18	22	20
- valorizzazione di valori storico-architettonici	sì	no	sì	sì
- accessibilità ai servizi di trasporto	7	7	7	7
- accessibilità ai servizi sociali/culturali	5	5	5	5
- accessibilità alle opere a verde	3	3	3	3

Con la crisi dello stato sociale diventa indispensabile ricercare un nuovo rapporto pubblico/privato nel quadro di nuove strategie di sviluppo endogeno.

Questa ricerca interessa anche il settore della tutela delle risorse storico/culturali/ambientali.

Le economie locali che appaiono oggi vincenti sono quelle che sono riuscite a valorizzare appieno l'identità locale, le specificità di una area, l'immagine particolare che ne determina il carattere, e quindi la capacità di attrazione ed anche il fascino nei confronti di altre.

Centrale in questa prospettiva risulta la capacità di procedere ad un controllo della valorizzazione, nelle sue diverse e molteplici implicazioni: economiche, finanziarie, culturali e sociali.

Tale controllo comporta una adeguata valutazione delle risorse, che non sempre è possibile in termini esclusivamente monetari con la stima del valore economico totale, e che deve integrarsi con valutazioni multicriterio, nella prospettiva del valore sociale complesso.

La valutazione quanti-qualitativa consente di ridurre i conflitti tra interessi, obiettivi e valori (di cui i diversi soggetti pubblici e privati si fanno portatori) che la riqualificazione comporta "intrinsecamente", perchè consente di ideare nuove alternative rispetto a quelle inizialmente "date", scaturenti da un processo di attiva partecipazione.