

Ciclo di vita degli insediamenti industriali e processi valutativi

S. Mattia*

Appare opportuno sviluppare questo discorso sulle aree industriali dismesse ponendo al centro di ogni riflessione il fondamentale tema della valutazione nei processi di pianificazione. Questi aspetti sono stati ampiamente trascurati in Italia. Soltanto in questi ultimi tempi l'argomento, tutt'altro che esaurito e convalidato sotto il profilo metodologico e nella sperimentazione pratica, viene ri-affrontato in modo organico da una serie di contributi che ne hanno studiato articolazione e contenuti, particolarmente in relazione ai nuovi obbiettivi dello *sviluppo sostenibile*.

Un tale approccio impone la conoscenza completa e approfondita delle implicazioni politiche, sociali, economiche, finanziarie, ambientali delle diverse e tutte possibili strategie di intervento. Ogni studio per un nuovo assetto della città e del territorio va condotto nella inclusione del più rilevante obbiettivo della ottimizzazione delle condizioni di benessere comunitario, in una estensione dell'orizzonte temporale e nella accettazione del principio di equità intragenerazionale e intergenerazionale. Il puntuale riscontro dei contenuti può aversi nel costante riferimento a concetti di valore allargati e, in modo particolare, alla fortunata teorizzazione del **valore economico totale** e quindi alle sue tre componenti *valore d'uso effettivo*, *valore di opzione*, *valore di esistenza*.

In virtù di questi riconoscimenti, l'area culturale ed applicativa delle discipline economico-estimative per l'urbanistica e l'architettura avverte la necessità di *creare le possibilità di verificare attraverso opportuni metodi di valutazione, l'intero processo pianificatorio in tutte le sue articolazioni*. La questione viene così aperta proprio sul piano dei

* Prof. Straordinario di Estimo ed Esercizio Professionale, dell'Università degli Studi di Firenze, Facoltà di Architettura

L'arch. Roberta Bianchi Dottoranda di ricerca presso la Facoltà di Architettura dell'Università di Reggio Calabria ha collaborato allo sviluppo del testo occupandosi in particolare delle parti iniziale e finale.

fondamenti scientifici dello stesso. Le proposte che sfuggono ad ogni sistematizzazione e controllo scientifici non possono essere accolte. *La loro validità risiede appunto nella fondazione scientifica; cioè, nella adozione di metodi che esplicitino le premesse etiche ed i convincimenti ideali che sono alla base delle impostazioni teoriche e delle ipotesi di progetto e di piano proponibili, delle ragioni che hanno consigliato la scelta di una soluzione.*

In una oggettiva situazione di crisi simultanea di tradizionali modelli di governo dei processi produttivi ed insediativi, la cultura progettuale non può ulteriormente ignorare gli aspetti dinamici ed evolutivi del *sistema umano ed urbano*, ogni specifica condizione di interazione e di equilibrio perduto o compromesso nei successivi stadi di sviluppo. L'ambiente naturale/artificiale va riconosciuto come *sistema aperto*, biologicamente attivo ed in evoluzione. E questo implica appunto che *la sua dinamica non può essere indagata e controllata, operando riduttivamente su presunti ed effimeri momenti di equilibrio.*

Progettare l'ambiente presuppone allora un riferimento continuo ai concetti fondamentali della *Scienza*, una puntuale opera di *ricerca, all'interno dei livelli di organizzazione della struttura, delle invarianti del sistema stesso.* In ogni momento, devono essere chiaramente avvertite l'importanza della identificazione dei legami fra le variabili, nonché la definizione dei più opportuni modelli per assicurare il controllo nei processi di mutamento o modificazione. *È nella conoscenza e nel mantenimento del giusto rapporto tra le invarianti di un dato livello di organizzazione della struttura e le modalità e il grado delle trasformazioni compatibili o delle mutazioni irreversibili che si può trovare la garanzia di una opportuna configurazione di equilibrio.* L'efficacia di questo approccio indubbiamente può aumentare notevolmente in relazione alla capacità di implementazione di *strumenti di controllo teorici ed operativi in grado di rappresentare e valutare direttamente il disequilibrio strutturale del sistema, definirne la dinamica morfogenetica anche nei momenti di discontinuità e organizzare progettualmente la stessa logica evolutiva.*

In questo schema generale si inserisce la cultura della valutazione, con tutta la forza del proprio *patrimonio, concettuale e costitutivo, in evoluzione.*

L'approccio valutativo va orientato verso la verifica dei risultati, della qualità complessiva della proposta di piano, nel riferimento essenzialmente ai desideri, ai bisogni dell'utenza. In ogni caso è necessario che assuma forme in grado di costituire un chiaro momento

di verifica della unitarietà tra struttura urbana e modelli di vita. In questa direzione, fondamentali diventano l'assunzione delle ipotesi di lavoro dello sviluppo sostenibile, il riconoscimento e la valorizzazione dei peculiari caratteri culturali, fisici ed economici del territorio, la traduzione delle pratiche di pianificazione e la esplicitazione degli obbiettivi secondo concetti scientifici, maggiormente in grado di consentire una costante verifica di ogni implicazione. In tutti questi momenti deve risultare chiaro che anche *la valutazione non è una scelta obbligata, ma, se praticata, non ammette equivoci, anzi esige coerenza.*

Soffermiamoci ora sui caratteri essenziali di un modello microeconomico, che sembra degno di particolare attenzione per la sua capacità di fornire un'interpretazione unitaria e sistematica di tutte le forze e dei meccanismi che operano nella preservazione o nel mutamento degli elementi di una qualsiasi struttura territoriale.

Per comodità espositiva e ai fini di un più immediato collegamento della costruzione teorica al problema delle aree industriali dismesse, si considera qui il caso di un ambito urbano. Viene ipotizzato che in un dato momento (t_0) esso sia stato sottoposto ad un processo di trasformazione, secondo uno specifico modello di organizzazione spaziale in grado di conferire alla struttura dei canali e alla struttura quali-quantitativa dei vuoti, compresi gli edifici, soltanto una ottimale capacità di soddisfacimento delle esigenze formali e processuali rappresentate dal mercato. Questa limitazione risulta necessaria per un primo abbozzo del modello in una forma fondamentalmente finanziaria.

Diventa un passaggio obbligato il mancato riferimento diretto ai bisogni dell'utenza, con l'impiego in questo iniziale schema di ragionamento del mercato come strumento, indubbiamente imperfetto, di loro traduzione. Ciò consente il superamento di molteplici difficoltà nella attribuzione della corretta posizione ad una pluralità di variabili, che esprimono le diverse forme di valore alle quali le collettività possono riferirsi nella definizione dei più opportuni modi di impiego dell'ambiente.

Secondo questa restrittiva interpretazione del fenomeno, indichiamo con C_{t_0} la configurazione assunta dall'ambito in esame al momento t_0 . Nella indispensabile ipotesi di presenza al suo interno di

edifici commerciali - destinati, cioè al mercato della compravendita o della locazione - il coacervo, appunto, dei valori di mercato o di capitalizzazione del reddito diventa indicatore dell'importanza, nel mercato di riferimento, dell'ambito C stesso. Questa importanza è chiamata **Valore del suolo edificato** per la configurazione C_{t_0} [$VSE(C_{t_0})$].

Operando in questi termini, si è supposta una assoluta capacità delle costruzioni aventi mercato di esprimere, al netto della rendita del consumatore, l'utilità dell'intero intervento per la collettività. I beni territoriali (o capitale fisso sociale) che nel contempo sono stati resi disponibili vengono ritenuti perfettamente complementari a quelli che abbiamo chiamato commerciali. La utilità dei primi è riconosciuta interamente e indirettamente nel pagamento di un prezzo per il godimento degli altri. Il VSE implicitamente indica il loro contributo al benessere dell'utenza diretta degli edifici commerciali.

Nel ribadire che questa struttura concettuale fornisce una visione della realtà nel modo in cui viene filtrata dal mercato, va ancora osservato che lo stesso mercato non va visto soltanto come quello della vendita e della locazione; ma quale espressione anche di altre due forze: il mercato della produzione e il mercato finanziario. Non può inoltre essere ignorato il fatto che il mercato nel suo complesso viene continuamente influenzato, a volte anche pesantemente, dagli stessi caratteri dell'ambiente, composto essenzialmente dai sistemi politico-legislativo, demografico-sociale, culturale-tecnologico ed economico.

Fornite queste ultime ma necessarie precisazioni, e prima di procedere alla decisiva formulazione dinamica del modello finanziario, occorre introdurre un ulteriore concetto chiave: il **Valore del suolo liberato (VSL)**.

Fino ad ora abbiamo rivolto l'attenzione alla configurazione C_{t_0} . Essa, conviene ripeterlo, è stata determinata mediante l'inserimento nell'ambito territoriale C al momento t_0 - secondo le sole leggi del mercato - di un insieme di beni territoriali e commerciali. Tale processo è stato supposto ottimale ed ha comportato l'insediamento di funzioni ritenute più convenienti sotto l'aspetto finanziario per il promotore dell'intervento. I caratteri C'_{t_0} i quali-quantitativi del costruito sono quelli richiesti dal mercato e, in ogni caso, risultano compatibili con le influenze che il sistema ambientale esercita complessivamente sullo stesso mercato. Alla configurazione C_{t_0} abbiamo, poi, associato l'indicatore Valore del suolo edificato [$VSE(C_{t_0})$].

A tale aspetto del valore possiamo contrapporre un altro nella considerazione di una ipotesi di sostituzione, sempre nel medesimo istante t_0 , della configurazione C_{t_0} con un'altra configurazione C'_{t_0} . Questa nuova organizzazione spaziale deve avere la capacità di soddisfare nella maniera più completa le esigenze del mercato, a parità di ogni altra condizione.

In questa assunzione, chiamiamo **Valore del suolo liberato** per la configurazione C'_{t_0} [VSL(C'_{t_0})] il Valore di trasformazione $V_T(C'_{t_0})$. Tale valore viene espresso dalla differenza tra il Valore di mercato di C_{t_0} [V_M(C'_{t_0})] e il Valore di costo della trasformazione $C_{t_0} \Rightarrow C'_{t_0}$ ($V_K^{C_{t_0} \Rightarrow C'_{t_0}}$). Questi due aspetti del valore devono essere attualizzati. Il sottraendo non è altro che la sommatoria dei costi monetari attualizzati sopportati nella demolizione delle opere presenti nell'ambito C nella sua configurazione C_{t_0} e nella realizzazione delle opere in grado di far assumere all'ambito stesso la configurazione C_{t_0} . Il minuendo esprime, invece, l'importanza nel mercato di riferimento di C_{t_0} e va determinato con i medesimi criteri indicati per il calcolo di VSE(C_{t_0}).

Dato che abbiamo in precedenza già ipotizzato come ottimale l'intervento che ha portato alla formazione di C_{t_0} , la C'_{t_0} non può che risultare identica a C_{t_0} . Nel del tutto teorico passaggio da C_{t_0} a C'_{t_0} , si determinerà necessariamente la condizione $VSL(C'_{t_0}) < VSE(C_{t_0})$. Lo scostamento, a parità di importanza delle due configurazioni esaminate, dipende soltanto dalla incidenza del Valore di costo di trasformazione ($V_K^{C_{t_0} \Rightarrow C'_{t_0}}$). In questo momento, più che la irragionevolezza di un tale risultato, ciò che importa è che siano chiari questi due aspetti. Il primo riguarda il meccanismo del passaggio dal VSE(C_{t_0}) al VSL(C'_{t_0}). Il secondo il fatto che VSE(C_{t_0}) evidenzia l'importanza nel mercato di riferimento di una reale condizione dell'ambito oggetto di studio visto nel suo complesso (suolo + costruzioni); mentre VSL(C'_{t_0}) rappresenta il potenziale valore del suolo, nell'ipotesi di attuazione di un processo di sostituzione del costruito per l'ottenimento di una nuova e più appetibile organizzazione spaziale. La identità che abbiamo ritenuto di sottolineare tra C_{t_0} e C_{t_0} vale, infatti, soltanto nel momento t_0 in cui si è supposta la formazione di C_{t_0} . Generalmente, il passaggio da una qualsiasi C_{t_1} ad una C'_{t_1} comporterà lo studio di due e ben distinte situazioni ($C_{t_1} \neq C'_{t_1}$).

Vediamo ora la forma dinamica del modello. Va subito detto che al variare del tempo la configurazione C_{t_0} è destinata a cambiare di

stato con continuità. Infatti, non può che aversi l'insorgere del fenomeno del degrado, nelle sue due componenti fisica ed economica. In assenza di provvedimenti, il suo andamento è crescente sino a comportare in un dato momento t_k il completo annullamento del rispettivo $VSE(C_{tk})$. Viene meno in tale istante ogni capacità di naturale resistenza o adattamento del sistema alle sollecitazioni che in vario modo la variabile temporale comporta e si determina una totale perdita dell'importanza della stessa organizzazione spaziale C_{t_0} nel mercato in atto. In sostanza, gli effetti congiunti del deterioramento degli elementi fisici e della obsolescenza o inadeguatezza dell'organismo a soddisfare le nuove esigenze si traducono in una totale indisponibilità a pagare per l'utilizzo dei beni commerciali. Per il periodo $t_k - t_0$ il luogo geometrico dei $VSE(C_{t_i})$ assume un andamento decrescente e tale periodo diventa indicatore del naturale ciclo di vita finanziario [CVN (C)] della organizzazione spaziale C_{t_0} . Questa condizione viene rappresentata nella fig. 1.

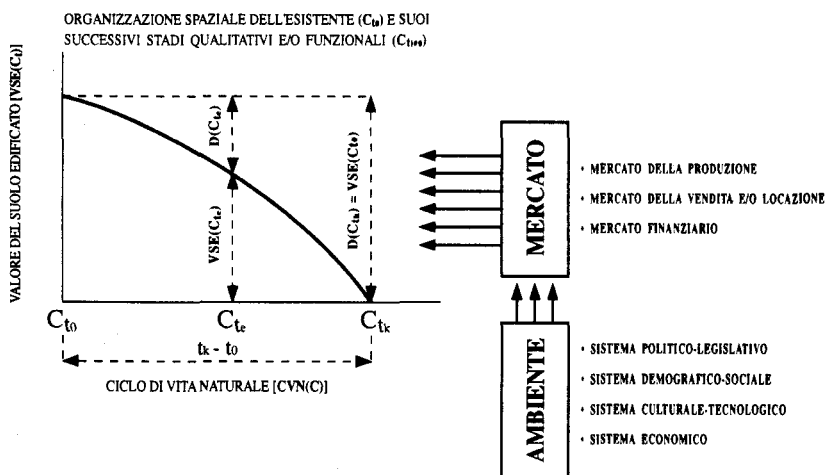


fig. 1 - Curva del Valore del suolo edificato VSE per la organizzazione spaziale conferita all'ambito territoriale C al momento t_0 e Ciclo di vita naturale $CVN(C)$ della struttura C_{t_0} . $D(C_{t_i})$ indica il degrado complessivo (fisico ed economico) della organizzazione spaziale C_{t_0} nell'istante t_i .

Va osservato che nella realtà il fenomeno si presenterebbe in termini più complessi; normalmente si assisterebbe ad una scomposizione dell'ambito in una pluralità di sub-sistemi S_i , ciascuno con un suo ciclo di vita naturale autonomo [CVN (S_i)]. Inoltre, la stessa idea del ciclo di vita naturale va abbandonata. Solitamente si tenta di

contrastare il fenomeno del degrado attuando i più opportuni interventi. Questi possono essere di rivitalizzazione, e pertanto rientrare nelle ampie categorie *a)* della conservazione o *b)* della conservazione e riuso; oppure ancora inseriti tra *c)* i processi di filtering, i quali a volte possono avvenire senza alcun significativo cambiamento fisico. Naturalmente tutte e tre queste categorie possono in vario modo intrecciarsi. È più opportuno, anche a livello di schematizzazione teorica, considerare un andamento a denti di sega della curva del VSE e parlare di cicli di vita prolungati [CVP (C)], piuttosto che naturali (fig.2).

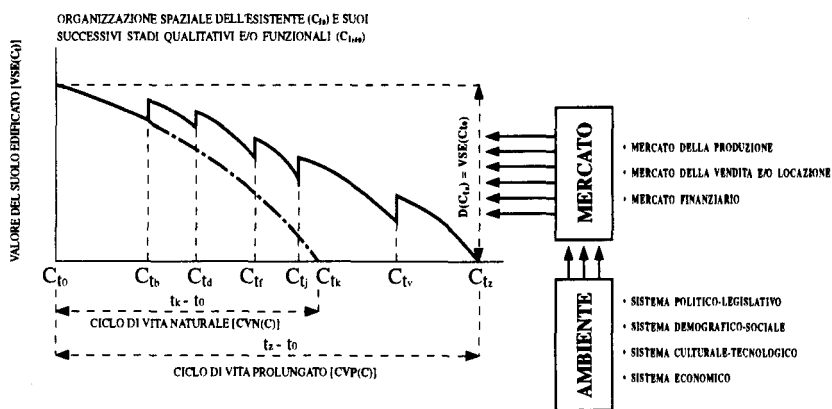


fig. 2 - Curva del Valore del suolo edificato VSE (tratto continuo) per la organizzazione spaziale conferita all'ambito territoriale C al momento t_0 e Ciclo di vita prolungato CVP della struttura C_{t_0} . Le configurazioni C_{tb} , C_{td} , C_{tf} , C_{tj} e C_{tv} sono determinate per la medesima organizzazione spaziale C_{t_0} con interventi di conservazione o conservazione e riuso e processi di filtering, oppure ancora con attività intermedie.

A questo andamento della curva del valore del suolo edificato VSE, nel suo insieme decrescente, può contrapporsi invece un andamento crescente della curva del valore del suolo liberato VSL. Questa condizione può essere, a buona ragione, assunta nella ipotesi non realistica di formazione di entrambe le curve in funzione soltanto degli effetti diretti del mercato (fig. 3).

Il punto P in cui le due curve si intersecano viene detto punto di pareggio. Oltre l'istante t_m per il quale si determina, abbiamo la condizione $VSL(C'_{tm}) > VSE(C_{tm})$. Da tale momento in poi, diventa effettivamente conveniente sostituire alla iniziale organizzazione spaziale C_{t_0} nuovi organismi C'_{t_i} ($i > m$) anche completamente diffe-

renti per gli aspetti spaziali e funzionali. Non può essere ritenuto utile continuare nelle attività di riqualificazione dell'esistente.

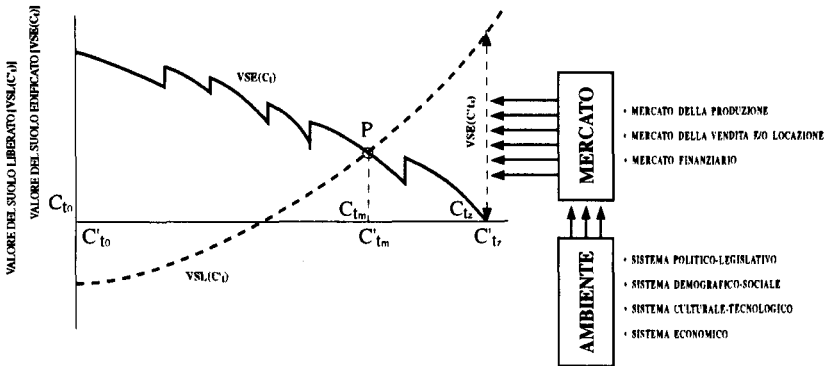


fig. 3 - Curve del Valore del suolo edificato VSE (tratto continuo) e del Valore del suolo liberato VSL (tratteggiata), per la organizzazione spaziale conferita all'ambito territoriale C al momento t_0 . Il punto P di pareggio indica il momento oltre il quale diventa effettivamente conveniente sostituire alla iniziale struttura C_{t_0} nuovi organismi spaziali C'_i ($i > m$), anche completamente differenti per gli aspetti spaziali e funzionali.

L'introduzione del concetto di ciclo di vita prolungato CVP consente di poter riguardare in un'ottica più unitaria la formazione stessa delle curve VSE e VSL. Partendo dal valore iniziale $VSE(C_{t_0})$, la VSE non è altro che il luogo geometrico dei valori di trasformazione ($V_T^{C_{t_0}-dt \rightarrow C_{t_1}}$). Ciascuno di essi è associato, appunto, ad ogni successiva e nuova configurazione C_{t_1} , ottenuta con i processi in precedenza ricordati di progressivo miglioramento della durabilità e adattamento qualitativo e funzionale del costruito. In tutti questi processi rimane quasi del tutto inalterata la struttura spaziale conferita all'ambito C nel momento t_0 . Non viene mutata la forma della rete cinematica, dei vuoti tra i canali - costituiti dagli edifici e da qualsiasi altra attrezzatura realizzata per facilitare le attività localizzate - né la forma del paesaggio e di ogni altro significativo oggetto fisico esterno agli edifici. Questo vincolo formale si sostanzia in una quasi totale impossibilità a far fronte, da un lato, ai problemi di congestione nella mobilità e, dall'altro, di distribuzione e di incremento dello spazio.

La curva VSL esprime, invece, proprio la possibilità di non tener conto in ogni momento t_1 di tali vincoli e di poter fornire, di volta in volta, una completa risposta alle nuove esigenze, con la definizione di nuove e ottimali organizzazioni spaziali delle funzioni. In tale proces-

so, se si considera la sola influenza del mercato, possono aversi configurazioni C'_t a densità edilizia anche notevolmente superiori rispetto a quella delle C_t . In una tale ipotesi la produzione di uno spazio maggiore dipende soltanto dalla domanda e dei vincoli tecnologici e funzionali.

Bisogna, tuttavia, avere ben presente l'ostacolo costituito dal patrimonio edilizio e dalla rete dei servizi esistenti alle possibilità di trasformare la forma fisica. Questo aspetto è stato già segnalato nel momento in cui si è evidenziata la disuguaglianza $VSL(C'_t) < VSE(C_t)$.

La VSL esprime, infatti, il luogo geometrico dei valori di trasformazione ($V_T^{C_t \Rightarrow C'_t}$) di ogni nuova e ottimale organizzazione spaziale C'_t , ottenuta appunto in un processo di sostituzione della configurazione qualitativa e funzionale C_t assunta dalla struttura spaziale esistente nel medesimo istante t .

In tutti questi processi il peso negativo della C_t si concretizza nella incidenza dei costi di sua stessa eliminazione. È proprio per questa ragione che, nella maggior parte dei casi, a parità di densità edilizia, la VSL si manifesta a lungo con valori sempre inferiori a quelli della VSE. Ciò comporta, proprio per il consistente apprezzamento dell'investimento racchiuso nella esistente organizzazione spaziale, una assoluta non convenienza finanziaria ad intraprendere il processo di sostituzione. Questo può avvenire per un periodo anche di molto superiore allo stesso ciclo di vita prolungato dell'esistente (fig. 4).

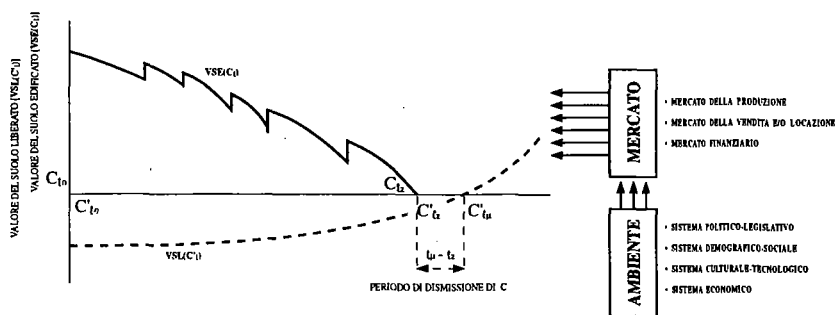


fig. 4 - Andamenti delle Curve del Valore del suolo edificato VSE (tratto continuo) e del Valore del suolo liberato VSL (tratteggiata), che determinano un periodo di dismissione della organizzazione spaziale conferita all'ambito territoriale C al momento t_0 . La dismissione si ha quando non risulta conveniente dal punto di vista finanziario procedere a una complessiva riorganizzazione del costruito pur risultando esaurito il Ciclo di vita anche prolungato del tessuto edilizio esistente.

Il periodo $t_{\mu} - t_z$ diventa così di dismissione dell'esistente. Lungo tutto questo arco temporale, pur non venendo riconosciuta alla iniziale struttura spaziale alcuna importanza nel mercato, non viene attuato alcun progetto di sua riorganizzazione.

La condizione indicata nella fig. 4 può presentarsi, tuttavia, davvero molto raramente, nell'ipotesi di una sola pressione diretta del mercato su ambiti urbani. L'abbiamo determinata per la considerazione fortemente restrittiva di valutazione di progetti di riorganizzazione spaziale, sotto il vincolo di un mantenimento della preesistente densità edilizia. Nella realtà, anche se consideriamo il solo fattore crescita urbana, e quindi il miglioramento nella potenzialità di localizzazione nell'ambito esaminato, la domanda di spazio al variare del tempo aumenta. E ciò comporta una diminuzione consistente dell'effetto negativo costi di demolizione dell'esistente sul valore di trasformazione di C'_i ($V_T^{C'_{ii} \rightarrow C''_{ii}}$), in momenti che precedono solitamente l'annullamento del VSE.

La condizione di non dismissione della struttura esistente, indicata nella fig. 3, va ritenuta come più frequente, nell'assunzione dell'ipotesi che l'ambiente non eserciti alcuna influenza diretta nell'ambito C. In questa ottica, viene ad aversi una sostituzione della medesima struttura prima del termine del suo stesso ciclo di vita, prolungato o meno.

La possibilità di trovarsi di fronte ad un periodo di dismissione e di assistere, in ogni caso, a molteplici interventi rivolti a prolungare il ciclo di vita del costruito si concretizza, invece, quando definiamo gli andamenti delle curve VSE e VSL, nella piena considerazione delle interazioni con ogni componente dell'ambiente. (figg. 5 e 6)

La fig. 5 indica, ad esempio, un possibile andamento delle medesime nel caso in cui, rispetto alla condizione riportata nella fig. 3, il sistema politico-legislativo dovesse imporre, nell'istante t_c , un vincolo di assoluta conservazione della struttura esistente. In tal caso, da un lato si determina il prolungamento del ciclo di vita di questa stessa organizzazione spaziale, anche per gli effetti che tale decisione può determinare nei comportamenti della domanda; mentre dall'altro la VSL subisce un improvviso salto negativo e successivamente assume un andamento che, con buona approssimazione, possiamo considerare parallelo all'asse delle ascisse, in quanto ogni teorica azione di trasformazione dovrebbe riprodurre la struttura esistente. Questa affermazione della cultura della conservazione del costruito, compor-

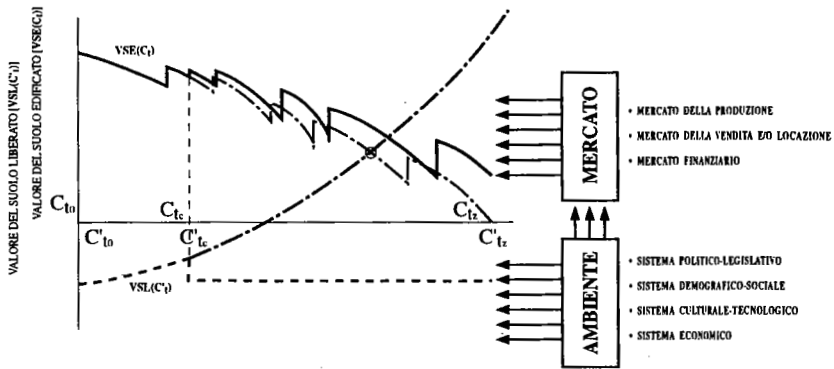


fig. 5 - Nuovi andamenti delle Curve del Valore del suolo edificato VSE (tratto continuo) e del Valore del suolo liberato VSL (tratteggiata), nei momenti in cui l'Ambiente agisce direttamente sulle possibilità di impiego dell'ambito territoriale C. In tale caso è il vincolo di assoluta conservazione dell'iniziale organizzazione spaziale imposto dal Sistema politico-legislativo che impedisce la sua sostituzione nei momenti successivi alla formazione del punto di pareggio. Le curve a tratto e punto indicano gli andamenti in assenza di tale imposizione.

ta la rinuncia, anche collettiva, a nuovi e futuri organismi maggiormente apprezzati dal mercato.

Nella fig. 6 riportiamo il caso in cui un periodo di dismissione viene soltanto temporaneamente provocato dall'impedimento di nuovi assetti possibili. Questa è la condizione che maggiormente può indicare in forma schematica il passaggio dalle fasi di dismissione delle

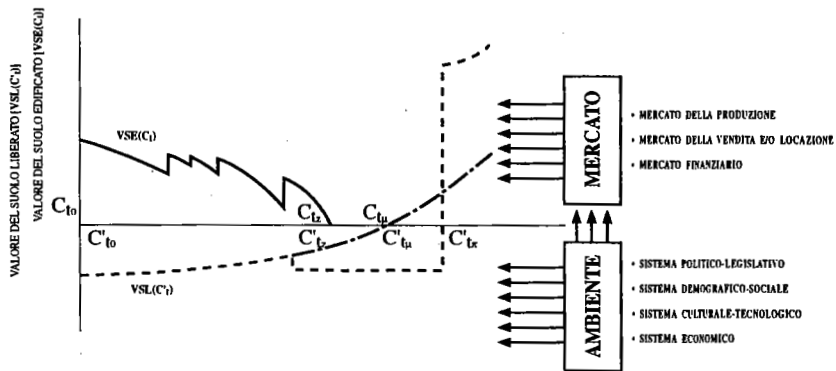


fig. 6 - Andamenti delle Curve del Valore del suolo edificato VSE (tratto continuo) e del Valore del suolo liberato VSL (tratteggiata), nel caso di una temporanea imposizione di vincoli normativi. Il periodo di dismissione in assenza di questa condizione risulta in tale caso prolungato ($t_{\pi} - t_2$).

aree industriali a quelle di loro riutilizzo. La dismissione avviene quando la ricerca di più convenienti esternalità determina un processo di rilocalizzazione delle funzioni industriali inizialmente insediate e vengono nel contempo meno anche le ragioni di filtering.

In questa evenienza i vincoli posti dal sistema politico-legislativo impediscono il riferimento alla domanda di spazio per nuove funzioni e la conseguente riorganizzazione strutturale dell'ambito. Soltanto nel momento in cui un accordo di programma o una qualsiasi altra causa conferiscono al suolo una nuova suscettività edificatoria e rendono, pertanto, positivo il VSL avviene il processo di trasformazione.

Tra questo modello reale, che tiene conto anche delle dirette influenze ambientali, e il modello teorico, riferito ai soli effetti del mercato nelle azioni di impiego dell'ambito C, la diversità sostanzialmente consiste nel fatto che la curva del VSL viene tracciata per la C_t consentita e non per quella possibile.

In questa ultima forma il modello non può essere ancora considerato di carattere generale. Esso consente di cogliere soltanto un aspetto della nuova forma di valore indicata per una economia dello sviluppo sostenibile e ricordata nella parte iniziale di questa relazione. Questo carattere è rappresentato dal sacrificio di rinuncia ai maggiori vantaggi che potrebbero aversi operando secondo le sole leggi di una economia di libero mercato. Con una discreta approssimazione, tale sacrificio può essere monetizzato nel contemporaneo riferimento alle due appena indicate condizioni di calcolo del VSL. Si tratta di misurare i vantaggi netti finanziari che la politica della conservazione impedisce di ottenere. Questa misura può consentire una rapida e sicura determinazione della aliquota più consistente del valore di opzione.

Una completa estensione del modello è possibile mediante un più diretto impiego del concetto di valore economico totale nella stessa costruzione delle curve VSL e VSE.

In tali casi vanno misurati i benefici e costi sociali associati ad ogni ipotesi di trasformazione leggera o pesante dell'esistente. All'indagine sui valori di mercato si sostituisce lo studio dei valori d'uso - collegati al consumo passato e/o presente delle risorse o all'attesa di un uso futuro certo o incerto - nonché dei valori di esistenza, i quali dipendono dalla semplice conoscenza delle stesse risorse e non presuppongono alcuna forma di utilizzo.

Questa nuova complessità può essere governata nel riferimento al principio della disponibilità a pagare. Vari approcci consentono una accettabile misurazione monetaria degli effetti. Per queste determinazioni, di maggiore interesse appaiono il metodo dei prezzi edonici e le diverse forme della valutazione ipotetica.

Sembra necessaria ancora un'ultima riflessione. Ogni allargamento degli studi secondo gli schemi della sostenibilità degli interventi deve essere condotto nella piena consapevolezza che spesso può insorgere un conflitto tra gli interessi dei privati operatori e l'interesse collettivo. Se viene ritenuto necessario il coinvolgimento del capitale privato, non bisogna dimenticare che deve essere sempre soddisfatta la condizione $R \geq (1 + \beta) I$, ove R indica il ricavo, I l'investimento e β l'aspettativa minima di profitto rispetto al rischio dell'investimento. Il valore di mercato dei beni commerciali (per brevità li supponiamo tutti realizzati dalla mano privata) non può che risultare superiore di una determinata entità alle risorse finanziarie che in vario modo l'investitore privato è chiamato a rendere disponibili nella attuazione del progetto. Questa condizione spesso impedisce il raggiungimento dei limiti superiori per il valore economico totale. La ricerca di una piena compatibilità tra le esigenze di tutti gli attori del processo obbliga di conseguenza a considerare come ammissibile un insieme molto ristretto di alternative; a muoversi, cioè, all'interno del quadrante I della fig. 7. Le ipotesi di intervento in grado di procurare un contemporaneo incremento della utilità pubblica e privata possono assicurare una maggiore efficienza nei processi di piano.

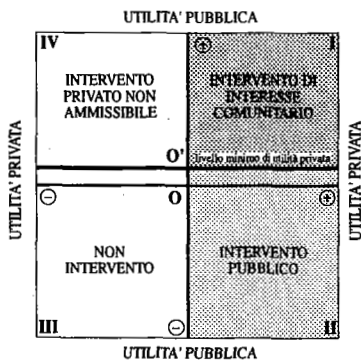


fig. 7 - Schematica suddivisione dei caratteri degli interventi nel contemporaneo riferimento alle utilità pubblica e privata. Il quadrante I indica i casi in cui viene assicurata l'efficienza nei processi di piano. Il livello di minima utilità privata corrisponde alla condizione $R = (1 + \beta) I$, ove R indica il ricavo, I l'investimento e β l'aspettativa minima di profitto rispetto al rischio dell'investimento.

I metodi di valutazione devono intervenire in ogni fase dello svolgimento degli studi, proprio per contribuire ad una corretta traduzione spaziale delle interdipendenze tra i modelli normativi e culturali e i modelli di suddivisione e distribuzione delle funzioni e delle attività economiche. Questa esigenza risulta ancora più evidente nella odierna realtà, a seguito del fallimento delle politiche che hanno privilegiato l'intervento pubblico diretto nell'attuazione e gestione dei beni territoriali. La soluzione del problema pubblico di (ri)organizzare la città e il territorio non può essere utilmente perseguita in una tale impostazione. È necessario non soltanto preoccuparsi, in modo chiaro e trasparente, delle forme di distribuzione dei vantaggi tra sfera pubblica e sfera privata, ma anche della capacità stessa di tendere verso nuove ed effettive condizioni di sviluppo compatibile.

Come è stato giustamente osservato, il momento valutativo deve conferire una piena capacità di verifica del grado di implementazione dei processi di uso pianificato delle risorse, rispetto ad un determinato modello di vita. Il principale obiettivo da perseguire è stabilire se gli effetti determinati nella realizzazione di una specifica organizzazione spaziale siano accettabili a livello comunitario.

La pianificazione fisica deve costituire il risultato di un processo rivolto principalmente alla comprensione dinamica dei problemi. L'oggetto stesso della pianificazione diventa il processo decisionale all'interno di uno studio allargato ad un insieme di alternative possibili e rivolto a limitare ogni incertezza. In questa direzione può determinarsi un reale passaggio dalla pianificazione tecnocratica alla più opportuna impostazione sociocratica. È proprio il processo valutativo che può utilmente ridurre il ruolo delle istituzioni nella salvaguardia dell'interesse diffuso e dare un giusto spazio ad ogni esigenza di consultazione e negoziazione.

Il piano diventa uno strumento flessibile che traccia le principali linee di sviluppo e può consentire in ogni momento l'implementazione della qualità delle decisioni. La generazione delle alternative e la definizione di scale di importanza, strettamente correlate anche a problemi di equità, può facilitare fortemente lo sviluppo di un processo che in definitiva deve coinvolgere, ponendosi in un ruolo centrale, aspetti intellettuali, organizzativi, politici e sociali.

BIBLIOGRAFIA

- AA.VV.(1991), *L'estimatore e le problematiche valutative nelle società moderne*, in Genio Rurale, n.1, Bologna
- AA.VV (1991), *Le professioni tecniche ed economiche nella valutazione di beni produttivi e di risorse*, Milano
- V. Alonso, (1967), *Valore e uso del suolo urbano*, Venezia
- P. Aydalot (1985), *Economie regionale et urbaine*, Paris
- V. Bentivegna (1990), *Alcune note epistemologiche sulla valutazione*, Firenze
- C. Bonanno (1989), *Processi decisionali pubblici - Teorie matematiche e tecniche gestionali*, Bologna
- M. Bridier, S. Michaloff (1980), *Guide pratique d'analyse de projets*, Paris
- J.M. Buchanan (1969), *L'economia pubblica - domanda e offerta di beni pubblici*, Milano
- R. Camagni (1992), *Economia urbana - Principi e modelli teorici*, Urbino
- G. Campos Venuti (1967), *Amministrare l'urbanistica*, Milano
- P. Carrer (1982), *Un piano di trasformazione immobiliare*, Bologna
- H. Carter (1980), *La geografia urbana - Teoria e modelli*, Bologna
- A.W. Evans (1990), *Economia urbana*, Bologna
- A. Faludi, W. Korthals Altes (1993), *Evaluating Communicative Planning*, Relazione presentata al convegno "Evaluating Theory-Practice & Urban-Rural Interplay in Planning", Istituto Agronomico Mediterraneo, Valenzano (Bari)
- E. Fattinnanzi (a cura di) (1987), *Documento fondativo del Dottorato di Ricerca In "Metodi di valutazione nella progettazione urbanistica e architettonica"*, Reggio Calabria
- G. Ferrara (1976), *Risorse del territorio e politica del piano*, Venezia
- C. Forte (1967), *Elementi di estimo urbano*, Milano
- L. Fusco Girard (1987), *Risorse architettoniche e culturali: valutazioni e strategie di conservazione. Una analisi introduttiva*, Milano
- L. Fusco Girard (a cura di) (1989), *Conservazione e sviluppo: la valutazione nella pianificazione fisica*, Milano
- L. Fusco Girard (a cura di) (1993), *Estimo ed economia ambientale: le nuove frontiere nel campo della valutazione*, Milano
- A. Gabba (1984), *L'opera di stima nella formazione e nel rinnovo della città moderna*, Pavia
- A. Gabba, S. Mattia (1986), *Dalla città amministrativa alla deconcentrazione del terziario*, in Costruire in Lombardia - Industria e terziario, Milano

- A. Gabba, S. Mattia (1992), *Il contributo operativo dell'estimo nella urbanistica concertata*, in *Aestimum*, Numero speciale, Firenze
- M.C. Gibelli (a cura di) (1989), *Politiche di localizzazione delle grandi funzioni urbane - Una analisi internazionale comparata*, Milano
- C. Gormand (1986), *Le cout global (Life Cycle Cost) Pour investir plus rationnellement*, Paris
- X. Greffe (1990), *Le valeur économique du patrimoine*, Paris
- M. Grillenzoni, G. Grittani (1990), *Estimo. Teoria, procedure di valutazione e casi applicativi*, Bologna
- C. Han, M. Hill (1986) *Introduzione all'analisi delle politiche pubbliche*, Bologna
- V. Isard (1962), *Localizzazione e spazio economico*, Milano
- A. Khakee, K. Eckerberd (1993), *Process & Policy Evaluation in Structure Planning*, Stockholm
- T.J. Koopmans (1978), *Tre saggi sullo stato della scienza economica*, Napoli
- C. Lee (1973), *Models in Planning*, Oxford
- N. Lichfield (1993), *Integrating Environmental Assessment with Development Planning*, Relazione presentata al convegno "Evaluating Theory-Practice & Urban-Rural Interplay in Planning", Istituto Agronomico Mediterraneo, Valenzano (Bari)
- S. Mattia (1982), *Il contributo operativo dell'estimo nella pianificazione attuativa*, Milano
- S. Mattia (1986), *Teorie e riflessioni sulla rendita della terra*, Milano
- S. Mattia (1991), *Riflessioni sul corpo disciplinare e sulle applicazioni delle metodologie e tecniche di valutazione: Estimo o Economia?*, in *Genio Rurale*, n.12, Bologna
- S. Mattia (1992), *Ciclo di vita e tecniche di controllo degli interventi di riqualificazione territoriale*, in *Il recupero edilizio - Cura e manutenzione*, Milano
- S. Mattia, A. Barili, R. Bianchi, G. Muzio (1993), *Criteri e strumenti di valutazione nella pianificazione urbanistica. Caratteri di un modello informatizzato*, in *Atti del 2° Simposio di studio su: Metodologia estimativa: presente e futuro*, Valencia
- B.J. McLoughlin (1973), *La pianificazione urbana e regionale - Un approccio sistemico*, Venezia
- C. Mercogliano (1986), *Incontri col valore*, Bologna
- D. Romano, F. Carbone (1993), *La valutazione economica dei benefici ambientali: un confronto fra approcci non di mercato*, in *Rivista di economia Agraria*, n.1, Bologna
- H. Voodg(1993), *On the Role of Will-Shaping in Planning Evaluation*, Relazione presentata al convegno "Evaluating Theory-Practice & Urban-Rural Interplay in Planning", Istituto Agronomico Mediterraneo, Valenzano (Bari)

Summary

The Author, with reference to the concepts of enlarged valour, and particularly to the theorization of "Valore economico totale" describes the main features of a dynamic micro-economic model able to give an unitary and systematic interpretation of all forces and mechanisms operating for preservation or variation of the elements in a any territorial structure.

He exposes, also, the theoretical aspects, with reference to the effects in the market in a urban reality that is very interested in the transformations proceeds with an optimum spatial organization.

In this phase the formulation of a model in very necessary its limitation in a financial form.

The A. uses two concepts the "Valore del Suolo Edificato" and the "Valore del Suolo Liberato".

After an introduction to the direct effects on the habitat (political, legal, demographical, social, technological and economical) the model becomes general with the indispensable investigation on the decisional process.

Résumé

L'Auteur va traiter, se référant au concept de valeur élargies et en particulier à la théorisation du "Valore economico totale", des traits d'un modèle micro-économique qui peut fournir une interprétation unitaire et systématique de toutes les forces et mécanismes qui opèrent dans la préservation où dans le changement des éléments d'une structure territoriale n'importe quelle.

On expose, aussi, les traits théoriques, en référence aux effets du marché dans le cadre urbain intéressé par un processus de transformation selon un schéma d'organisation spatiale "optimale".

Dans cette phase de formulation de modèle est nécessaire sa limitation dans une forme fondamentalement financière.

On a utilisés deux principes-clé: le "Valore del Suolo Edificato" et le "Valore del Suolo Liberato".

Successivement, après l'introduction des effets directs sur l'habitat (politique, législatif, démographique-social, culturel-technologique et économique) le modèle devient général avec les nécessaires approfondissements sur les procédés décisionnels.

