

SAGGI E CONTRIBUTI

- La logica estimativa del valore di trasformazione, di *M. Simonotti*
- Valutazione ipotetica e beni culturali, di *Gemma Sirchia e C. Corradino*
- L'attività venatoria in Toscana: analisi degli impatti sui settori economici attraverso l'impiego di un modello *Input-Output*, di *S. Romano*
- Metodo del prezzo edonico per la stima delle variazioni di benessere per beni pubblici: lo stato dell'arte e l'applicabilità in Italia, di *R. Scarpa*

La logica estimativa del valore di trasformazione¹

M. Simonotti*

1. Introduzione

Il valore di trasformazione presenta un complesso di peculiarità teoriche e metodologiche relative: *a)* alla definizione derivata da quella della rendita; *b)* alla impostazione logica che permette di formulare giudizi estimativi relativi ai prezzi dei beni oggetto di valutazione, e giudizi economici relativi alle scelte di investimento; *c)* alle funzioni di criterio di stima e di procedimento valutativo svolte in campo estimativo.

La teoria estimativa presenta gli aspetti economici, ai quali appartiene il valore di trasformazione, come postulati derivati dall'economia, il cui unico punto in comune tra loro è l'eguaglianza quantitativa nella situazione astratta di concorrenza pura (G. Medici, 1955). La manualistica estimativa li tiene concettualmente separati per evidenziarne l'autonomia e l'unicità (G. Lo Bianco, 1961). La logica estimativa del valore di trasformazione consente di definire le condizioni di coincidenza estimativa degli aspetti economici derivati dal prezzo di mercato, mostrandone i nessi concettuali e le implicazioni operative.

Nell'esposizione il valore di trasformazione viene presentato in termini estimativi (paragrafo 2) e in termini economici come criterio di scelta (paragrafo 3). La sua logica è impiegata per esaminare gli altri aspetti economici derivati (paragrafo 4). In tale modo è possibile formulare, per tutti gli aspetti economici derivati, una tesi relativa alla loro coincidenza sotto definite ipotesi di stima fondate sul valore di trasformazione. Le ipotesi considerano anche la natura di procedimento valutativo posseduta da questo aspetto economico (paragrafo 5) e definiscono il complesso delle condizioni teoriche di stima (paragrafo 6).

¹ Il lavoro è stato svolto con fondi MURST (quota 60%).

* Prof. ordinario nel Dipartimento di Difesa del Suolo dell'Università della Calabria.

2. Valore di trasformazione

In linea generale tutti i beni economici possono essere sottoposti a una trasformazione legata a un processo produttivo volto ad aumentarne l'utilità in senso lato. L'attività produttiva provvede alla trasformazione tecnica, funzionale ed economica dei beni.

Dal punto di vista teorico, se in una economia di scambio per le valutazioni estimative si può indicare quale principale aspetto economico il prezzo di mercato, in una economia di produzione assumono rilievo gli aspetti economici del valore di trasformazione e del costo.

Nell'attività insediativa il principale aspetto economico è raffigurato dal valore di trasformazione, la cui definizione si può ricondurre alla sintesi formale della rendita. Una misura indicativa della rendita infatti si ottiene attraverso la differenza tra il prezzo del prodotto insediativo, stimato in base al suo effettivo rendimento, e il capitale investito nella trasformazione urbana e edilizia, ivi compreso il valore del suolo originario. Di conseguenza per la singola impresa il prezzo del suolo nella sua attuale destinazione rappresenta per intero il costo di opportunità del fattore fisso. Per un segmento del mercato urbano, nel quale il fattore fisso presenta possibilità di impiego alternative, allora il valore di trasformazione del suolo risulta pari alla differenza tra il prezzo del prodotto edilizio e il costo della trasformazione urbana e edilizia (escluso il valore del suolo); in questo senso la rendita economica viene intesa come pagamento del fattore fisso in eccesso al suo costo di opportunità. Nel caso in cui il fattore suolo presenta un'offerta non perfettamente elastica e si prospettano usi alternativi, allora soltanto una parte del valore di trasformazione rappresenta la rendita, essendo la parte restante costituita dal costo di opportunità. Mentre nel caso in cui il fattore presenta un'offerta fissa e non mostra possibilità di impieghi alternativi, allora tutto il valore di trasformazione si configura come rendita economica (pura).

Nella teoria estimativa, il valore di trasformazione è un aspetto economico derivato dalla combinazione del prezzo di mercato e del costo di produzione, che vengono generalmente considerati al rango di aspetti economici fondamentali. Altri aspetti derivati sono il valore complementare e il valore di surrogazione insieme al valore mancato, al valore comprensoriale, al valore equitativo, al valore virtuale, ecc. Ancora altri aspetti possono essere definiti con un riferimento eminentemente pratico, concernente le relazioni tecniche e giuridico-

economiche instaurate tra i soggetti e i beni da valutare, secondo le finalità di stima sancite dal principio estimativo dello scopo (valore di inventario, valore assicurativo, valore di liquidazione, ecc.).

In termini definitivi il valore di un bene suscettibile di una trasformazione (input) si ottiene dalla differenza tra il prezzo di mercato del bene trasformato (output) e il costo di trasformazione. Questo costo si connota come costo di costruzione, di ricostruzione, di demolizione, di recupero, di riqualificazione, ecc. a seconda dell'opera e dell'intervento previsti dalla trasformazione medesima. Dunque secondo questo aspetto economico, il bene oggetto di valutazione funge da fattore di produzione nella progettata operazione di trasformazione. Come è noto questo aspetto economico trova pratica applicazione in molte valutazioni, come ad esempio nella stima delle aree edificabili, delle risorse immobiliari suscettive di interventi di recupero edilizio e urbano, dei prodotti semilavorati, dei manufatti in lavorazione, delle opere in allestimento e così di seguito.

Il valore di trasformazione è dunque un aspetto economico sincretico (prezzo e costo) e come gli altri aspetti economici è sottoposto ai principi estimativi che postulano: *a*) stime preventive; *b*) condizioni di ordinarietà della trasformazione, intesa in senso tecnico, economico ed insediativo; *c*) finalità pratiche di stima; e *d*) similarità comparativa con altri beni di prezzo (o di costo) noti.

Il valore di trasformazione si fonda sui seguenti requisiti teorici: 1) il bene oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione e nell'uso secondo il principio di ordinarietà; 2) la trasformazione e la ridestinazione risultano preventivamente più proficue rispetto alle condizioni di fatto al momento di stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria; e 3) la trasformazione e la ridestinazione comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

I precedenti requisiti si basano sul principio di ordinarietà nei suoi aspetti soggettivi (imprenditore, investitore, compratore e venditore) e oggettivi (azienda, investimento, compravendita). E' da osservare che il concetto di ordinarietà non assume un carattere univoco nella valutazione, in quanto nel principio convergono differenti significati di normalità in senso statistico, di marginalità economica, di legalità e di equità. Così ad esempio la stima del valore di trasformazione deve tenere conto della particolare posizione (soggettiva) del compratore e del venditore di un definito bene (oggettivo)

sul mercato, ma non per questo si sottrae a un principio di normalità per il quale i comportamenti individuali tendono a disporsi (o possono essere inquadrati) entro leggi di mercato generali. In questo senso il principio di comparazione rafforza quello di ordinarietà, in quanto ammettendo per la stima la necessità del confronto (non essendo possibile una stima senza comparazione) tratta esclusivamente di fenomeni collettivi, per i quali in linea di principio è pur sempre possibile individuare uniformità statistiche.

Nella teoria economica il significato di marginalità è ispirato alle condizioni di equilibrio dell'impresa che, in un mercato di concorrenza pura e nel lungo periodo per il settore industriale, considerano l'esistenza di un profitto normale incluso nel costo di produzione. Nella teoria estimativa l'evidenza del mercato reale contrasta con l'asserto teorico, e l'indagine sperimentale tende a escludere che gli elementi e i rapporti oggettivi relativi ai fabbricati e alle aree urbane si uniformino a una distribuzione normale (N. Famularo, 1939). Nel caso delle valutazioni normative in campo edilizio e urbano, il principio di ordinarietà viene inteso come principio di legalità (C. Forte, B. de Rossi, 1974) che sovrasta la condizione del libero mercato e le singole pattuizioni private. Nel caso della stima dei danni, il principio assume il senso di precetto di equità e per questo si riferisce alla particolare condizione (normale o eccezionale) del danneggiato e a nessun'altra, mirando a reintegrare il patrimonio di quest'ultimo.

La discendenza del valore di trasformazione dal prezzo di mercato e il sincretismo della sua definizione possono porre un'immediata identità concettuale tra i due aspetti, secondo la quale il valore di trasformazione diviene il prezzo di mercato quando il bene oggetto di stima non può essere ulteriormente trasformato o trasferito nella destinazione; in queste condizioni non intervenendo un processo di trasformazione non vi è da computare alcun costo relativo, e si pone un'eguaglianza formale in termini di criteri di stima tra il valore di trasformazione e il prezzo di mercato del bene da stimare.

Si può allora dedurre che ogniqualvolta il bene da valutare al momento di stima si trova nella condizione di potere essere trasformato o trasferito nella destinazione è necessario ricorrere al valore di trasformazione e/o agli altri aspetti economici derivati.

3. Criterio di scelta

In quanto aspetto di natura economica, il valore di trasformazione viene applicato ai problemi economici di scelta tra alternative e a quelli di allocazione delle risorse. La scelta attiene in ultima analisi i progetti di investimento e di intervento.

Il valore di trasformazione può assolvere i problemi di efficienza economica nella valutazione dei progetti considerato che: *a*) si tratta di un valore netto (ricavi meno costi) equivalente al valore attuale netto dell'analisi finanziaria; *b*) considera gli aspetti patrimoniali e reddituali delle risorse, questi ultimi relativi ai flussi di reddito erogati dalle attività di produzione e di consumo; *c*) prende in considerazione le risorse in quanto tali e in quanto suscettibili di valorizzazione e sviluppo tramite il progetto di investimento e di intervento; *d*) dal punto di vista metodologico costituisce al tempo stesso un criterio e un procedimento di valutazione, quindi indirizza il processo decisionale e quantifica la redditività economica; *e*) in quanto valore monetario si presta a fornire misure di efficienza economica e come base per la predisposizione di indici quantitativi.

Nel campo economico il valore di trasformazione viene calcolato dalla differenza tra il valore atteso delle risorse, una volta considerata la realizzazione dell'opera o dell'intervento, misurato al momento di stima, e il costo complessivo di realizzazione del progetto. Il valore di trasformazione raffigura dunque il valore delle risorse sulle quali incide il progetto al momento attuale di stima, considerata quindi la suscettività economica delle risorse originarie che è prospettata dal particolare progetto. Il valore di trasformazione risulta dunque positivo quando il valore finale è maggiore del costo di realizzazione. Poiché per una stessa risorsa si possono prospettare in linea di massima più impieghi alternativi, è possibile stimare altrettanti valori di trasformazione, ciascuno relativo a una particolare utilizzazione; essendo evidente che l'impiego maggiormente conveniente per la risorsa è quello che presenta il più elevato valore di trasformazione (N. Famularo, 1957).

Il valore di trasformazione esprime allora la variazione di valore delle risorse coinvolte dal progetto (variazione netta): tale variazione è misurata dalla differenza tra la situazione successiva la prevista attuazione del progetto e la situazione iniziale al netto del costo di trasformazione (considerati tutti al momento di stima). Il costo viene

quindi inteso come l'insieme di risorse mobilitate esogenamente dal progetto per creare il valore finale, tali risorse infatti si incorporano in quelle originarie ai fini della valorizzazione indotta dal particolare progetto, rispetto a tutti gli altri alternativi. Il valore di trasformazione esprime quindi la misura monetaria di tutto ciò che si aggiunge in termini di valore economico alle risorse originarie endogene e a quelle esogene per effetto dell'attuazione concreta del progetto.

Il valore di trasformazione può essere utilizzato nel settore urbano per esprimere giudizi di convenienza economica relativi a interventi di recupero del patrimonio edilizio. Il criterio di decisione pone formalmente a confronto l'incremento di valore conseguito dalla risorsa immobiliare in seguito all'intervento e il relativo costo totale. In termini marginali, per interventi parziali che riguardano una o più caratteristiche o funzioni di un immobile, il giudizio di convenienza mette a confronto il prezzo marginale implicito della caratteristica, o la variazione di valore indotta nel set delle caratteristiche, con il costo marginale dell'intervento. In condizioni di equilibrio il costo marginale eguaglia il prezzo marginale della caratteristica e di conseguenza l'indice di convenienza si annulla. Per gli edifici che presentano caratteristiche qualitative, di natura ambientale e architettonico-culturale, il giudizio di scelta attiene il prezzo marginale implicito, il costo marginale esplicito e le preferenze del consumatore nella ricerca della posizione di equilibrio.

Ai fini allocativi, l'esistenza nel valore di trasformazione della rendita e del costo di opportunità influenza l'offerta sul mercato della risorsa fissa perché questa risulta correlata positivamente al prezzo, ossia la curva di offerta presenta inclinazione positiva. Se il prezzo è costituito solo dalla rendita, una eventuale diminuzione (o addirittura l'eliminazione) della rendita non varia la quantità offerta e soprattutto la destinazione della corrispondente risorsa; se invece il prezzo è costituito anche dal costo di opportunità una diminuzione provoca una modificazione nell'allocazione delle risorse.

Il valore di trasformazione si presta quindi a essere impiegato come giudizio estimativo e come giudizio economico, primariamente in rapporto allo scopo della valutazione volto rispettivamente alla stima di una risorsa e a una decisione di scelta economica. Il primo giudizio mira a determinare un valore di stima valido per la generalità degli operatori di mercato; il secondo persegue l'obiettivo di formulare un criterio di scelta relativo a un particolare operatore (G.

Milano, 1969). In effetti il valore di trasformazione applicato nelle scelte di investimento deve tenere conto della particolare posizione dell'investitore, ma non per questo concettualmente viene meno al principio di normalità per il quale, pur prescindendo dalla posizione ordinaria (soggettiva), prende in considerazione la natura aleatoria dell'investimento e la relativa funzione di probabilità, che trascende la posizione del singolo per uniformarsi a una legge statistica di accadimento di fatti non direttamente controllati dal singolo soggetto.

Dalle precedenti considerazioni discende la possibile divergenza tra la destinazione più redditizia prevista per il bene oggetto di stima (*Highest and Best Use, HBU*) e quella normalmente più diffusa nel settore di mercato.

L'*HBU* considera per una risorsa immobiliare la destinazione più redditizia, prendendo atto del fatto che i potenziali acquirenti sono disposti a pagare un prezzo che riflette le loro aspettative circa il più proficuo impiego della risorsa, prescelto nell'ambito degli impieghi di possibile realizzazione e consentiti dalle norme giuridiche. La identificazione dell'*HBU* in concreto riguarda la utilizzazione della risorsa che fornisce il più elevato valore attuale netto del flusso di cassa del relativo progetto di trasformazione (AIREA, 1983).

In linea generale, la mobilità economica del fattore suolo è legata alle caratteristiche possedute dalla costruzione, che possono essere modificate con interventi di diversa natura e consistenza fino a considerare la demolizione; invece le caratteristiche basilari del suolo non possono essere modificate principalmente per l'intrasferibilità spaziale. Di conseguenza ai fini della scelta tra le destinazioni di uso, la definizione dell'*HBU* si può concettualmente articolare rispetto al suolo e alla costruzione considerata a se stante: 1) per il suolo nudo che non presenta altre destinazioni oltre quella attuale, l'*HBU* è rappresentato dalla utilizzazione immanente e il valore di trasformazione è coincidente con il prezzo di mercato; 2) per il suolo edificabile che presenta destinazioni alternative, l'*HBU* è raffigurato dall'utilizzazione che prevede il maggiore valore di trasformazione calcolato dalla differenza con il relativo costo di costruzione; 3) per il suolo edificato che presenta una destinazione edilizia attuale ed eventualmente altre alternative, l'*HBU* è espresso dall'uso che prospetta il maggiore valore di trasformazione calcolato dalla differenza con il costo di ricostruzione della specifica opera e con il costo di demolizione costante per tutte le destinazioni; così il suolo edificato mantie-

ne la destinazione attuale fino a quando il suo prezzo attuale è maggiore del valore di trasformazione massimo al momento di stima; 4) per il fabbricato che presenta nella configurazione edilizia attuale un dato livello di deperimento e di obsolescenza funzionale ed economica, l'*HBU* è rappresentato dalla destinazione relativa all'intervento che prefigura il maggiore valore di trasformazione calcolato dalla differenza con il costo dell'intervento medesimo.

La ricerca dell'*HBU* è dunque parte del processo estimativo riguardo la definizione dell'aspetto economico da ricercare e la identificazione dell'insieme dei beni di confronto nella formazione del campione estimativo delle compravendite (AIREA, 1983).

4. Altri aspetti economici

Dal punto di vista estimativo, quando nella stima del prezzo di mercato per il bene da valutare sono previste trasformazioni produttive e ridestinzioni di uso, è necessario ricorrere al valore di trasformazione ed eventualmente agli altri aspetti economici derivati. A tal fine ciascun aspetto economico può essere esaminato singolarmente servendosi della logica estimativa del valore di trasformazione.

In termini elementari il "valore complementare" di un bene, che costituisce una parte componente un bene complesso, si ottiene dalla differenza tra il prezzo di mercato del bene complesso (intero) e il prezzo di mercato della parte residua (*maior*) del bene complesso, considerato al netto della parte da valutare (*minor*). Questo aspetto economico gode di una proprietà simmetrica, per la quale nel caso che si dovesse valutare la parte *maior* anziché la parte *minor*, questo valore risulterebbe eguale alla differenza tra il prezzo del bene intero e il prezzo della parte *minor*. In quest'ultimo caso il prezzo della parte *minor* può essere interpretato come il costo di acquisizione della parte mancante ai fini dell'integrazione del bene complesso. Secondo la proprietà di simmetria altrettanto vale per il prezzo della parte residua contemplato nel caso convenzionale, dove questo prezzo raffigura il costo di acquisizione della parte *maior* del bene complesso. Di modo che il valore complementare può essere interpretato come il valore di trasformazione di un bene che virtualmente può essere completato o ripristinato con l'acquisizione di una o di altre

parti, per il fatto di possedere una complementarità instaurabile oppure interrotta con il bene complesso.

Questa logica interpretativa consente di definire la relazione di complementarità estimativa distinguendo tra complementarità assoluta e relativa. La relazione di complementarità è *assoluta* nella stima di un bene indipendente considerato nella sua unità e interezza; per questo bene la complementarità si manifesta in modo perfetto in quanto non sono possibili ulteriori integrazioni o sottrazioni di parti, o se queste tecnicamente avvengono in termini economici l'incremento o il decremento di valore del bene complesso risultano eguali al valore della parte aggiunta o sottratta. La relazione complementare è *relativa* nella circostanza in cui una parte si incorpora o si rimuove da un bene complesso, in modo tale da indurre in termini economici una variazione di valore totale di ammontare diverso dal valore della parte. Tale variazione è positiva quando l'aggiunta (o la sottrazione) di una parte al tutto determina un incremento (o un decremento) di valore maggiore (o minore) del valore della parte; la variazione è negativa quando l'aggiunta (o la sottrazione) di una parte al tutto induce un incremento (o un decremento) di valore minore (o maggiore) del valore della parte.

Il "valore di surrogazione" di un bene rappresenta il prezzo di mercato di un altro bene, differente da quello di stima, che presenta con quest'ultimo un rapporto di sostituzione perfetta. Questo valore concettualmente simboleggia il paradosso estimativo secondo il quale anziché valutare il bene oggetto della stima, si valuta un altro bene che manifesta una relazione di sostituibilità tecnica, funzionale ed economica.

L'identità del valore di surrogazione con il prezzo di mercato (di un bene sostituto) è posta dal principio comparativo e dalla definizione stessa dell'aspetto economico. Qualora la sostituibilità fosse imperfetta rispetto al bene di stima, preso come riferimento, si presenterebbero due casi (E. Di Cocco, 1960): il primo relativo a una sostituibilità *plus* che configura un'eccedenza nella natura e nelle funzioni economiche del bene sostituto rispetto a quello di riferimento; il secondo caso relativo a una sostituibilità *minus* che prospetta invece una deficienza funzionale ed economica. Nel primo caso, essendovi per così dire un esubero di sostituibilità, è necessaria una detrazione per adeguare il prezzo del bene sostituto al valore di surrogazione del bene oggetto di stima. Nel secondo caso, essendo

necessaria una integrazione alla funzione di sostituzione per colmare le deficienze e rendere idealmente perfetta la sostituibilità, il prezzo del bene sostituito deve essere aumentato della spesa integrativa.

Cosicché il valore di surrogazione di un bene, che presenta un sostituto imperfetto, può essere interpretato come valore di trasformazione in quanto il valore di stima è calcolato quale differenza (algebraica) tra il prezzo del bene sostituito imperfetto e le spese per adeguare le condizioni di fatto di questo bene a quelle di sostituibilità perfetta, esattamente corrispondenti a quelle del bene oggetto di stima. Tali spese entrano nella funzione del valore di trasformazione con il proprio segno: positivo per le detrazioni che vanno sottratte al prezzo del bene sostituito *plus*, e negativo per le aggiunte che vanno sommate al prezzo del bene sostituito *minus*. In questa situazione il processo di trasformazione assume il significato strumentale di processo di adeguamento del prezzo del bene sostituito alle condizioni di perfetta sostituibilità. In tal modo il valore di trasformazione si connota metodologicamente per le variazioni di segno e amplia il proprio significato teorico.

In questo contesto può essere richiamata la prassi valutativa delle cosiddette "aggiunte e detrazioni al valore capitale", che metodologicamente si possono configurare come aggiustamenti del valore di stima in presenza di fenomeni di sostituzione e di complementarità. L'operazione valutativa che provvede alla rettifica del valore di stima segue dunque il criterio del valore di trasformazione.

Il "valore mancato" di un bene si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato (prezzo di conto), che a una certa data gli si sarebbe potuto attribuire in un mercato ipotetico, e il prezzo di mercato reale alla stessa data (N. Famularo, 1963). In una situazione statica il prezzo di conto e il prezzo reale coincidono per cui il valore mancato è nullo. Tale valore sorge quando il bene al momento di stima potrebbe essere offerto su un mercato diverso da quello attuale, ossia qualora esista almeno un'altra alternativa mercantile effettiva o potenziale generatasi per circostanze di mercato e per provvedimenti normativi. Si ricorre al valore mancato quando si delineano per il bene da valutare altre potenziali possibilità, come ad esempio nella stima dei danni subiti da aree urbane per variazioni di densità e di destinazione edilizia.

Il valore mancato trova un formale riscontro nell'aspetto statico della rendita urbana, che si individua in origine nel confronto tra il

valore delle aree centrali e quello delle aree periferiche (rendita differenziale). Il valore delle aree centrali infatti può essere scomposto in due parti: una relativa al costo di opportunità, rappresentato dal valore delle aree periferiche, e l'altra relativa alla rendita differenziale.

Il valore mancato confronta invece il valore ipotetico (prezzo di conto) e il prezzo reale, in quanto per definizione suppone che il prezzo di conto debba risultare maggiore del prezzo reale per esistere una decurtazione di valore del bene. Quindi il valore mancato assume il significato di una mancata rendita e più precisamente di una rendita di segno negativo se al prezzo reale viene sottratto il prezzo di conto, essendo il secondo maggiore del primo.

La verifica della relazione di segno opposto esistente tra la rendita differenziale e il valore mancato può essere svolta in prima istanza nel caso di equilibrio relativo al supposto mantenimento del bene da valutare nella medesima destinazione. In questo caso il prezzo di conto e il prezzo reale coincidono per cui non vi è decurtazione di valore, né valore mancato e nemmeno rendita. Nel caso in cui per il bene si suppone non si presenti alcuna alternativa di uso, compresa quella puramente finanziaria relativa ai capitali investiti, il prezzo di conto è nullo e di conseguenza la rendita esprime interamente il prezzo reale, e il valore mancato risulta di segno negativo e di ammontare pari allo stesso prezzo e quindi alla rendita. Il nesso posto tra il valore mancato e la rendita evidenzia già di per sé l'identità con il valore di trasformazione. Da un punto di vista concettuale infatti, considerando la formula inversa del valore mancato, il prezzo di mercato reale (valore di trasformazione) di un bene si ottiene dal suo prezzo di conto diminuito del valore mancato, nell'ipotesi che il prezzo di conto risulti maggiore di quello reale.

Il valore mancato simboleggia quindi la variazione di valore indotta dal potenziale cambiamento di mercato nel passaggio dal mercato ipotetico a quello reale. In riferimento all'ambito urbano il valore mancato rappresenta la somma minima di compensazione che spetta a un soggetto per accettare la situazione peggiorativa prefigurata dal piano urbano, tale da consentirgli di non trovarsi in termini di benessere meno bene di prima. Il valore mancato esprime allora una misura dell'opzione all'insediamento.

Il valore mancato rappresenta la misura della divergenza tra il valore di stima in condizioni ipotetiche e il prezzo in quelle reali nelle quali si trova il bene oggetto di stima.

Nell'ambito degli aspetti economici derivati, il valore di trasformazione può essere infine posto in relazione con il cosiddetto "valore comprensoriale" di un'area insediativa; questo valore si ottiene dalla differenza tra il prezzo di mercato del prodotto abitativo e i costi di urbanizzazione primaria, secondaria e di edificazione dei fabbricati residenziali pubblici. In una formulazione semplificata questo valore si calcola moltiplicando l'incidenza del valore del suolo sul parametro tecnico-costruttivo (vano, metro cubo) per i volumi abitativi realizzabili nel comprensorio (C. Forte, 1968). Nella fattispecie l'incidenza percentuale è stimata sinteticamente per confronto diretto con altre aree, ma formalmente può essere calcolato dal rapporto tra il valore di trasformazione dell'area e il prezzo di mercato del complesso insediativo residenziale. Nella formulazione generale, il valore comprensoriale coincide con il valore di trasformazione salvo a riferirsi a un aggregato di aree con disuniformi destinazioni e appartenenti a differenti proprietari (N. Morano, 1972). In questa circostanza il valore di trasformazione mira a esprimere un giudizio di natura pubblica.

5. Procedimento di stima

La logica del valore di trasformazione può essere applicata anche al procedimento di stima che si basa sulla rilevazione diretta di beni di confronto, con riferimento alle condizioni concrete della valutazione.

Il metodo di valutazione svolge le proprie inferenze di stima su un campione formato da beni di confronto scelti rispetto al bene oggetto di stima. Si possono estrarre uno o più campioni dalla stessa popolazione omogenea di beni simili. Tuttavia ricorrendo le condizioni anche altri campioni possono essere estratti da popolazioni formate da beni dissimili rispetto al bene oggetto di stima in forza del principio comparativo. Il problema valutativo in senso metodologico si pone quando sono al contempo disponibili il campione o i campioni di compravendite estratti da una popolazione omogenea e i campioni di altre popolazioni in diversa misura disomogenee rispetto al bene da valutare.

Premesso che concettualmente i valori di stima ottenuti dai campioni rilevati dalle diverse popolazioni devono condurre a un'uni-

ca previsione di stima, il nesso estimativo che lega il bene oggetto di stima alla natura dei diversi campioni disomogenei è costituito dal valore di trasformazione. Infatti le popolazioni di beni dissimili possono rappresentare le potenziali trasformazioni alle quali può essere sottoposto il bene di riferimento e al contempo gli eventuali termini di confronto per la stima. Per cui ciascuna di queste popolazioni esprime un modo di trasformazione o in senso più generale un modo di variazione di utilizzazione. Per ognuna di queste popolazioni vi è dunque un prezzo di mercato proprio e si può stimare un costo di trasformazione relativo al passaggio dalle condizioni del bene di riferimento a quelle della popolazione considerata. In tale modo il valore di trasformazione provvede a rendere idealmente omogeneo il confronto con il bene oggetto di stima.

In termini esemplificativi nella stima di un'area fabbricabile, la popolazione omogenea è costituita da altre aree edificabili simili di prezzo noto; per cui il prezzo di mercato si stima dal campione omogeneo rilevato da questa popolazione. Le altre popolazioni di aree edificabili possono essere individuate dalle differenti destinazioni edilizie esistenti e realizzabili per il bene di riferimento ed, essendo diversi i prodotti edilizi finali, a ciascuna destinazione corrisponde un costo di trasformazione. Così dai campioni delle diverse popolazioni si rilevano i prezzi di mercato e si stimano i rispettivi costi che conducono ad altrettanti valori di trasformazione per il bene oggetto di valutazione.

Da un punto di vista teorico per il settore urbano il prezzo del suolo edificabile è raffigurato interamente dalla rendita, in quanto l'offerta di aree edificabili è da reputarsi fissa nel perimetro urbano per cui non varierebbe anche se non fosse pagato alcun prezzo per il suo uso. Per l'impresa edilizia invece lo stesso prezzo si configura interamente come costo di opportunità. Per i segmenti di mercato relativi alle diverse destinazioni di uso, il prezzo del suolo appare costituito in parte dalla rendita e in parte dal costo di opportunità.

Quando il bene da valutare nello stato attuale si trova nell'ambito della propria popolazione omogenea, si può ipotizzare che non è possibile alcuna trasformazione o ridestinazione. In quest'ultimo caso il valore di trasformazione coincide con quello di mercato, mentre negli altri casi si deve considerare un processo di trasformazione e un relativo aggiustamento, per cui il concetto di trasforma-

zione è anche funzionale alla scelta del campione e di conseguenza al problema metodologico.

La soluzione del problema di stima riguarda dunque la scelta del campione, che per la premessa svolta in condizioni ideali viene estratto dalla popolazione omogenea costituita da beni simili al bene oggetto di stima, ma che in condizioni reali può essere rilevato da una popolazione di beni dissimili. Per cui a questo punto deve essere richiamato il principio generale di selezione di un campione estimativo rispetto al bene da valutare. Questo principio si articola in due criteri: un criterio economico e un criterio statistico.

Il criterio economico si riferisce direttamente all'*HBU* ossia alla destinazione più redditizia e appropriata prevista per il bene oggetto di stima nelle possibili destinazioni e utilizzazioni. Secondo questo criterio la scelta del campione riguarda le popolazioni individuate in rapporto alle possibili trasformazioni e destinazioni del bene da stimare, e pertiene in particolare la destinazione che presenta il valore di trasformazione massimo del relativo progetto di investimento.

Il criterio statistico in senso stretto si basa sulla numerosità del campione estratto esclusivamente dalla popolazione omogenea, non essendo ammissibile rilevare un campione da una popolazione diversa da quella cui appartiene il bene oggetto di stima (omogenea). In senso lato il criterio si ispira al principio di ordinarietà, che in questa circostanza indica la utilizzazione più probabile secondo le aspettative delle imprese e degli altri operatori di mercato, oppure quella più frequente in base alla numerosità della corrispondente popolazione (o campione) definita spazialmente e temporalmente. Orientativamente i criteri di scelta convergono laddove la utilizzazione ordinaria (o più probabile, o più frequente) sia anche quella più redditizia tra le destinazioni possibili.

6. Condizioni teoriche di stima

Nella teoria estimativa il prezzo di mercato, il reddito e il costo di produzione sono considerate entità economiche naturali (F. Malacarne, 1978), le quali prima ancora di raffigurare entità concettuali vengono spontaneamente espresse dal mercato, con una genesi indipendente da parte della domanda e dell'offerta e sotto forma di somme effettivamente pagate o incassate.

Per quanto risultino nette la separazione concettuale e l'autonomia del prezzo di mercato e del costo, i relativi valori possono eguagliarsi in condizioni di equilibrio nel mercato di concorrenza perfetta in presenza del solo profitto normale, in assenza cioè di extraprofiti e di perdite (settore industriale). Nella pratica valutativa pur rispettando la natura propria dei due aspetti economici, il costo può divenire il procedimento per stimare il prezzo, anche prescindendo dalle condizioni economiche di eguaglianza teorica. Nel linguaggio comune i termini di prezzo e di costo hanno spesso lo stesso significato, e riflettono la evidente considerazione per la quale l'acquisto di uno o più beni al loro prezzo di mercato rappresenta un costo per l'acquirente soprattutto se imprenditore. In termini concreti il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un bene una somma maggiore del costo di produzione di un altro bene sostituito che presenta la stessa utilità del bene oggetto di stima, e che inoltre è disposto a variare la somma offerta di un ammontare pari ai costi necessari per portare il bene esistente al livello di utilità richiesta (AIREA, 1983).

Nel riscontro reale della stima, anche gli aspetti economici derivati possono impiegare alternativamente il prezzo e il costo ampliando i loro significati metodologici, così ad esempio il valore complementare che per definizione è inteso come una differenza di prezzi ammette anche una differenza tra costi (costo marginale).

Il punto di incrocio tra gli aspetti economici del prezzo e del costo può essere messo in evidenza nel costo di riproduzione deprezzato, inteso quale aspetto economico.

Il "costo di riproduzione deprezzato" rappresenta infatti il costo di produzione del bene oggetto di stima già esistente, diminuito del deprezzamento relativo al deperimento fisico e all'obsolescenza funzionale ed economica presentati al momento di stima. Tale deprezzamento può corrispondere al costo delle operazioni necessarie per rendere il bene virtualmente eguale a quello di cui si è ipotizzata la riproduzione (C. Forte, 1968). Questo aspetto economico si presta a fare subentrare alla differenza tra il costo a "nuovo" e il deprezzamento ed eventualmente alla differenza tra il prezzo iniziale e la variazione di valore, la differenza tra il prezzo di mercato e il costo.

Va notato per inciso che anche il costo di riproduzione deprezzato è riconducibile alla logica espressa dal valore di trasformatio-

ne, ove il processo di trasformazione è virtuale e riguarda la ricostituzione contabile del valore iniziale tramite il computo del deprezzamento al momento di stima. Il deprezzamento esprime allora la differenza tra la situazione fittizia (a nuovo) relativa al momento iniziale e la situazione attuale nello stato di fatto. In linea teorica il fenomeno opposto di rivalutazione (variazione in aumento del valore iniziale) comporta il segno negativo per il deprezzamento nella funzione del valore di trasformazione. Il costo di riproduzione deprezzato prospetta una stima astratta in cui il minuendo e il sottraendo riflettono condizioni ipotetiche, il primo di un costo "a nuovo" di un bene esistente ma degradato, il secondo di un costo di reintegrazione fittizia delle condizioni originarie una volta manifestatosi il deprezzamento.

E' noto che in generale gli aspetti economici derivati possono assumere un rilievo metodologico nella valutazione quando per la loro configurazione definitiva sono impiegati in qualità di procedimenti di stima del prezzo di mercato (G. Lo Bianco, 1961), come avviene anche nel caso del valore di capitalizzazione considerato anche come aspetto economico legato precipuamente al reddito.

Dall'analisi del valore di trasformazione si può allora formulare un teorema estimativo, la cui tesi sostiene che al valore di trasformazione possono essere ricondotti il prezzo di mercato e gli altri aspetti economici derivati.

Le ipotesi del teorema estimativo del valore di trasformazione sono riferite: 1) al bene oggetto di stima relativamente alla trasformazione e ridestinazione; 2) al bene oggetto di stima relativamente alla complementarità assoluta delle parti; 3) allo stesso bene oggetto di stima relativamente alla sostituibilità perfetta con un altro bene equivalente; 4) alla natura del campione di compravendite di beni simili di confronto estratto da una popolazione omogenea; 5) alla corrispondenza tra mercato reale e mercato ipotetico, in forza della quale il bene oggetto di valutazione al momento di stima si trova nel suo migliore e più redditizio impiego, ove esprime la massima potenzialità economica compatibile con le condizioni di vincolo. Quest'ultima identità tra la posizione reale e quella ideale rende nullo il valore mancato e di conseguenza la mancata rendita.

La dimostrazione del teorema estimativo trova il proprio impianto logico nel valore di trasformazione, inteso come aspetto economico, come criterio di scelta e come procedimento estimativo.

Schematicamente le precedenti ipotesi di valutazione sono assolute nella situazione in cui il bene oggetto di stima: 1) non prospetta nello stato attuale trasformazioni e trasferimenti di destinazione; 2) si presenta intero nel suo complesso e non come parte componente; 3) propone un bene equivalente che risulta un perfetto sostituto tecnico ed economico; 4) si trova nel suo impiego più redditizio tale da escludere ogni alternativa di impiego, in un mercato reale che rispecchia un mercato ipotetico di stima, o in una condizione reale che riflette una condizione ipotetica; 5) può essere valutato rilevando un campione di beni simili di confronto dalla popolazione dei beni omogenei.

Quando anche una sola delle precedenti condizioni valutative non è soddisfatta nella stima, allora decade l'eguaglianza posta dal teorema di stima e il valore di trasformazione diverge dal prezzo di mercato. Questa circostanza si determina quando ad esempio: *a*) il bene oggetto di stima può essere trasformato e ridestinato nell'uso; *b*) il bene oggetto di stima costituisce una parte con un legame di complementarità relativa con un bene complesso, oppure non presenta un bene sostituto perfetto; *c*) la destinazione attuale del bene non risulta la più redditizia (*HBU*) in presenza di una o più alternative concorrenti; *d*) lo stato attuale del bene è difforme da quello ideale configurato dal criterio di stima; ed *e*) ancora quando il campione di confronto è formato da unità dissimili rispetto al bene oggetto di stima. In tutte queste circostanze si verifica la divergenza tra il prezzo di mercato e il valore di trasformazione e gli altri aspetti economici derivati, ed è necessario ricorrere alla logica del valore di trasformazione per ripristinare le condizioni ideali di valutazione previste dal teorema estimativo.

7. Sintesi conclusiva

La logica estimativa del valore di trasformazione applicata agli aspetti economici derivati dal prezzo di mercato consente di definire in modo sintetico le condizioni ideali di stima, per le quali il bene da valutare presenta una complementarità assoluta e una perfetta sostituibilità con almeno un altro bene, si trova nell'impiego più redditizio nel mercato reale, corrispondente a quello ideale di stima, e sono disponibili i dati di beni di confronto omogenei. Quando nelle situazioni concrete di stima anche una sola di queste circostanze

viene meno è necessario ricorrere al valore di trasformazione inteso come logica valutativa.

In queste situazioni il valore di trasformazione vede ampliati i propri significati teorici, le implicazioni metodologiche e gli ambiti applicativi.

Dal punto di vista teorico, il valore di trasformazione fornisce una misura indicativa della rendita di un fattore fisso, permettendo di distinguere la rendita vera e propria dal costo di opportunità delle risorse investite nella trasformazione del fattore fisso. Nell'ambito estimativo per il valore di trasformazione si pone la distinzione tra i giudizi estimativi e i giudizi economici fondata sul principio di ordinarietà, la cui molteplicità di significati talvolta tra loro in contrasto non consente di indicare una netta linea di demarcazione tra i due generi di giudizio. Nello stesso ambito la logica del valore di trasformazione permette di risolvere la contraddizione insita nel valore mancato, interpretandolo come mancata rendita (danno) espressa nel confronto tra una situazione ipotetica (migliore) e una situazione reale (peggiore).

Dal punto di vista metodologico, il valore di trasformazione, in quanto aspetto economico derivato definitivamente dalla combinazione del prezzo di mercato e del costo di produzione, può discendere dalla differenza tra due prezzi di mercato in presenza di complementarità relativa (valore complementare) o tra un prezzo e un costo in presenza di sostituibilità imperfetta con altri beni (valore di surrogazione), e dalla differenza tra due costi o tra due prezzi nel rapporto tra situazioni reali e ipotetiche divergenti (rispettivamente costo di riproduzione deprezzato e valore mancato).

Il sottraendo del valore di trasformazione può presentare entrambi i segni positivo e negativo per raffigurare rispettivamente misure di detrazione e di integrazione, di deprezzamento e rivalutazione, e in genere di rettifica a seconda della direzione della divergenza tra situazioni reale e ipotetica e tra campioni di confronto in diverso grado dissimili. La coincidenza del valore stimato con i diversi aspetti economici fondamentali e derivati è posta dalla teoria nella situazione di equilibrio di concorrenza perfetta. La identità tra il valore di trasformazione, il prezzo di mercato e gli aspetti economici derivati è definita in condizioni normali dalla estensione della logica che presiede il processo di trasformazione, intesa come strumentale alla valutazione e volta in generale a ripristinare le condizioni perfette di stima.

Ulteriori considerazioni scaturiscono dall'analisi degli aspetti economici attraverso lo schema logico del valore di trasformazione. E' possibile infatti distinguere la relazione di complementarità assoluta di un bene complesso da quella di complementarità relativa delle parti componenti; e anche le condizioni di perfetta sostituibilità estimativa di altri beni rispetto a quello oggetto di stima.

Lo stesso schema si inserisce nel processo estimativo in termini prescrittivi imponendo al valutatore di individuare preliminarmente le condizioni reali di stima e di raffrontarle a quelle ideali al fine di procedere alla valutazione. Indicativamente queste condizioni sono definite rispetto: 1) all'aspetto economico considerato; 2) alle condizioni intrinseche ed estrinseche possedute dal bene da valutare e dai beni di confronto; 3) al procedimento di stima; e 4) alle condizioni di mercato. Nel processo estimativo infatti la individuazione del criterio di stima dipende dallo scopo della valutazione, dalla natura tecnica ed economica del bene da valutare, dalla numerosità e dalla composizione dell'insieme di compravendite di confronto.

BIBLIOGRAFIA

- AIREA (1983): *The Appraisal of Real Estate*. American Institute of Real Estate Appraisers. Chicago.
- DI COCCO E. (1960): *La valutazione dei beni economici*. Ed. Calderini, Bologna.
- FAMULARO N. (1939): *Considerazioni sull'estimo con particolare riguardo a quello edilizio*, in "Rivista del catasto e dei servizi tecnici erariali", n.2.
- FAMULARO N. (1957): *La stima dei fabbricati*. Ed. Agricole, Bologna.
- FAMULARO N. (1960): *Prescrizioni edilizie e valore degli immobili urbani*, in "Rivista del catasto e dei servizi tecnici erariali", n.4.
- FORTE C. (1968): *Elementi di estimo urbano*. Etas/Libri, Milano.
- FORTE C., De ROSSI B. (1974): *Principi di economia e di estimo*. Etas/Libri, Milano.
- LO BIANCO G. (1961): *Estimo*. Hoepli, Milano.
- MALACARNE F. (1978): *Lineamenti di teoria del giudizio di stima*. Edagricole, Bologna.
- MEDICI G. (1955): *Principi di estimo*. Ed. Agricole, Bologna.
- MILANO G. (1969): *Aspetti economici e valori di stima*. Atti Convegno FNDSA.
- MORANO N. (1972): *Il "valore comprensoriale" in alcune sentenze della Giunta speciale di Napoli*, in "Genio rurale", n.2.

Résumé

La valeur de transformation est un critère d'évaluation qui quantifie la rente économique des biens immeubles et permis de formuler des jugements de choix des investissements.

Sur ce valeur se fond la recherche du "Highest and best use".

La thèse estimative soutien que le prix du marché, le coût de production et les autres aspects économiques qui on derivés pouissent être reconduits d'une façon conceptuelle et méthodologiquement au valeur de transformation.

La logique estimative de ce valeur permis en outre de définir les conditions d'évaluation en termes théoriques et pratiques en fournant des indications normatives pour l'évaluation.

Abstract

The transformation value is an appraisal principle and a valuation method to measure the economic rent of real estate. This principle allows the formulation of a criterion of selection of investments. The research of highest and best use is based on this value. The appraisal thesis asserts market price, cost and other derived values can be conceptually and methodologically retraced to the transformation value. The estimative logic of this value moreover permits to define the conditions of appraisal in practical terms, providing normative indications for the valuation.