

Interventi

**di Baldo de' Rossi, Leonardo Di Paola, Luigi Fusco Girard,
Marcello Orefice e Almerico Realfonzo**

1. - Con estremo interesse i docenti di Estimo nelle Facoltà di Architettura e di Ingegneria di Napoli, Bari, Reggio Calabria e Roma vedono l'iniziativa del Ce.S.E. di riunire i cultori della disciplina a discutere sul contributo che la stessa può dare alla valutazione ed alla conservazione dei « beni culturali ».

L'interesse consegue dalla circostanza che il tema esprime uno dei più vivi ed attuali problemi di chi si trova ad insegnare a fianco di colleghi urbanisti, esperti in restauro e « compositori », in un momento in cui la questione del riuso del patrimonio dei beni culturali si configura come preminente nello schema del nuovo modello di sviluppo urbano.

Si tratta, peraltro, di una problematica, oggi ripresa in un così qualificato incontro, che già era stata anticipata da diversi anni, come si ricorderà, da Carlo Forte.

Già nel testo *Elementi di Estimo Urbano*, del '68, si sottolineava la possibilità di pervenire alla stima del valore di mercato di immobili con particolari caratteristiche storico-artistiche ed ambientali, attraverso il « valore di trasformazione ».

Successivamente, nel *Piano economico del rinnovamento ambientale del Centro antico di Napoli*, Carlo Forte, proponendo una originalissima analisi dei costi della riqualificazione e dei benefici conseguenti (unico esempio, per quanto consta, in Italia), spostava l'interesse dalla generica stima del patrimonio storico-artistico alla individuazione di valori da attribuire a beni e servizi in una analisi non finanziaria ma economica, volta,

ciò, ad aumentare il quadro informativo per una migliore gestione urbanistica.

Nella rivista « Restauro », si approfondivano, quindi, i problemi relativi alla attribuzione di valori finalizzati a temi di pianificazione urbana, procedendosi, altresì, ad una attenta analisi del costo della conservazione dei beni culturali immobiliari.

L'ultimo lavoro di Forte, pubblicato nel luglio del '77, si muove ancora lungo tali interessi e rappresenta un ulteriore sforzo di ricerca delle relazioni esistenti tra « valore di scambio » e « valore d'uso sociale » del patrimonio edilizio di antico impianto.

In effetti, pur concordando con la relazione Ragghianti, sulla opportunità teorica di procedere ad una valutazione del patrimonio storico-artistico della nazione, da considerare in un analitico bilancio del Ministero dei Beni Culturali, dobbiamo rilevare, con queste osservazioni problematiche, i limiti che sembrano sussistere in una siffatta operazione; pensiamo, poi, che lo sforzo debba essere teso ad individuare metodologie per una stima non solo finanziaria, ma soprattutto economica, dei suddetti beni.

Se è vero che la disciplina estimativa si colloca, nelle Facoltà di Architettura ed Ingegneria, anche come strumento dell'analisi decisionale, è indispensabile approfondire i problemi relativi sia alla stima dei costi della riqualificazione, che dei « valori » dei beni culturali.

Relativamente al costo della riqualificazione, è da sottolineare l'attuale assoluta carenza informativa, indirettamente evidenziata dalla circostanza che gli stessi preventivi di spesa differiscono grandemente tra loro, a parità di operazioni.

Sotto il profilo economico, tale circostanza consegue da un lato dalla difficoltà di continuare ad utilizzare, per la redazione di bilanci preventivi di spesa, i procedimenti analitici di stima tradizionalmente proposti dalla metodologia estimativa, sostanzialmente basati sul computo metrico; dall'altro lato, va riconosciuto che l'adozione di procedimenti sintetici risulta alquanto problematica, a causa della scarsità dei dati storici disponibili e, soprattutto, a causa delle difficoltà di un loro reperimento,

malgrado quanto esplicitamente ribadito nelle stesse dichiarazioni di Amsterdam.

2. - Il problema di stima del valore economico dei beni culturali immobiliari è l'oggetto della memoria di Forte, *Valore di scambio e valore d'uso sociale dei beni culturali immobiliari*, pubblicata postuma.

L'illustre studioso vi sviluppa un'analisi del « valore di scambio » del patrimonio immobiliare dei beni culturali, distinguendolo dal valore di « uso sociale », definito come l'apprezzamento « che esprime l'intera collettività per tali beni, in funzione della loro utilità sociale e della fruibilità collettiva ».

Intimamente consapevole, per la stessa ampiezza della sua formazione culturale umanistica, dell'inesistenza d'un metodo per aggregare, in via generale, il valore di scambio al livello della qualità della vita, Forte cercava una diversa misura del « valore » dei beni culturali, ritenendo di individuarla, almeno nell'ultima fase del suo lavoro incompiuto, in un plusvalore sociale monetizzabile; che addirittura considerò, per quanto relativo all'aggregato dei beni nazionali, sotto gli aspetti di valutazione di « efficienza economica » attraverso l'attualizzazione della quota di reddito nazionale imputabile al flusso turistico indotto dal patrimonio culturale del Paese.

Il procedimento di stima analitica proposto in quell'occasione, nel tentativo di collocare la stima dei beni culturali entro gli schemi dell'Estimo, fu, peraltro, dal Forte anticipato nell'ormai classico *Elementi di Estimo Urbano*; ma l'assimilazione del regime dei beni culturali ad una condizione di monopolio bilaterale, caratterizzato dal monopolio dell'offerta, per l'estrema scarsità di beni analoghi, e dal monopsonio della domanda, per la corrispondente scarsità di consumatori, lo induceva a riguardare il valore di trasformazione del bene culturale quale unico aspetto economico « possibile », in assenza di una redditività capitalizzabile.

Assunti proposti in antitesi ai procedimenti di determinazione del valore di costo e del valore « per siti e cementi », pro-

pri della letteratura del secolo scorso, e considerati nella formazione del catasto edilizio delle bellezze individue.

Tutto ciò richiede necessariamente una riflessione critica sopra i significati di « valore di scambio » e « valore d'uso sociale », postulati da Forte nella sua memoria.

Nelle condizioni di incompiutezza della sua ricerca, è illuminante, a questo riguardo, un suo enunciato in *Piano economico del rinnovamento ambientale del Centro antico di Napoli*, laddove sostiene che i benefici dell'intervento sul patrimonio culturale « non sono tangibili » e, quindi, esprimibili in moneta. Enunciato che piuttosto associa al bene culturale una utilità assai più complessa ed incidente « sul sociale », che non la paretiana ofelimità meramente economica; e che certamente colloca, implicitamente, ogni sua definizione di « valore » nella problematica della c. d. « economia del benessere », che postula l'esistenza di valori di natura non-monetaria.

Il problema è, dunque, anche per Forte quello della vulnerabilità d'una definizione del « valore di scambio » dei beni culturali, che generalizzi acriticamente l'ipotesi di attribuzione d'un presunto valore di mercato a qualsiasi bene culturale; e non, piuttosto, che distingua beni culturali ai quali sia assegnabile (ed, ovviamente, determinabile), un valore di scambio, da beni che per la loro « qualità culturale », si sottraggono naturalmente, quali categorie della storia e dello spirito, alla definizione d'un valore di scambio (inesistente, in quanto indefinibile; ovvero, se si preferisce, illimitato e, dunque, non storicizzabile).

In altri termini, l'impronta utilitaristica, dalla radice materialista, propria d'un postulato di esistenza generalizzata del valore di scambio dei beni culturali, è cancellata dalla consapevolezza, implicitamente dimostrata dal Forte, che la soluzione autentica ed umana del problema della valutazione di utilità del bene culturale non sta nell'astratta e generalizzata ricerca d'un valore di scambio sempre e comunque definibile, ma, piuttosto, nella ricerca storico-critica di una utilità di tipo essenzialmente etico e morale.

Nel che consiste, come scrive il Di Stefano (*La speculazione*

sul patrimonio ambientale), la definizione dei beni culturali « come particolare tipo di beni economici », i quali « forniscono la loro primaria utilità a vantaggio della sopravvivenza umana; esplicitano, cioè, un rapporto tra essi stessi e l'uomo che è di tipo spirituale (prima che materiale) ».

Occorre dunque distinguere, all'interno del patrimonio dei beni culturali immobiliari, i beni che tuttavia consentono, in concreto, la determinazione, con classici procedimenti di Estimo, del più probabile valore di scambio, da beni che ne escludono qualsiasi determinazione.

In altri termini, può sicuramente affermarsi che non esiste metodo, basato sulla obiettività scientifica, che consenta alla economia di esprimere giudizi di valore sulla generalità dei beni culturali; e ciò in quanto sussistono categorie degli stessi che si sottraggono al giudizio economico, se non per taluni marginali aspetti della loro utilità.

Né, peraltro, può essere disattesa la circostanza che il « valore » d'un bene culturale immobiliare è certamente il risultato d'una relazione di complementarità storica ed ambientale, tra i beni individui, il tessuto urbano ed il paesaggio.

Rifutando il concetto di « misurabilità » generalizzata del valore di scambio di beni culturali immobiliari, si afferma, quindi, l'inesistenza di metodi scientifici di determinazione del valore di scambio, estensibili a tutti i beni culturali; e la stessa misura delle preferenze « del consumatore » verso certi beni, è resa, sì, dalle scelte che compie e dall'apprezzamento che manifesta, ma non è più significativa del contestuale, non monetizzabile miglioramento della qualità della vita, che la fruizione del bene culturale determina.

Per queste ragioni, Forte, pur entro l'ambito d'uno schema di ragionamento « positivista », che può, effettivamente, indurre in equivoco sulle sue vere posizioni, definisce il valore di scambio quale valore cui la società « ha rinunciato », ed il valore d'uso sociale quale attualizzazione di benefici « non monetizzabili »; determinabile con la metodologia degli « shadow prices ».

Tutto questo, piuttosto, introduce più opportunamente la metodica di analisi costi/effetti, che si pone come problema

essenziale nella valutazione degli investimenti sociali per i beni culturali; in particolare, nelle operazioni di rinnovo del patrimonio edilizio dei centri storici, del loro recupero in termini di tutela attiva e non, piuttosto, di bilancio patrimoniale.

3. - Altro fondamentale motivo di interesse verso questo tema è costituito dal fatto che il nostro patrimonio artistico e culturale possiede ancora una elevata capacità di attrazione di flussi turistici capaci di generale una somma di benefici di assoluto interesse per la nostra economia nazionale.

Il patrimonio di beni ambientali, culturali e turistici che il nostro Paese ancora possiede, nonostante le così gravi aggressioni sinora subite, comporta, infatti, l'ormai riconosciuta esigenza di tutelare rigidamente ciò che ancora rimane, provvedendo anche a valorizzare con attenzione le innumerevoli testimonianze di arte e di cultura sparse sull'intero territorio nazionale e che, più che ignorate, appaiono assai spesso affatto in grado di attrarre studiosi e visitatori.

Pur tra molte riserve e contraddizioni, sembra finalmente accettata (almeno sul piano delle intenzioni), l'importanza fondamentale per il nostro Paese, così povero di risorse economiche, di sviluppare un'economia del turismo, con una sua specifica programmazione ma, soprattutto, con una attenta valutazione della convenienza, per la collettività, ad investire nel settore.

Vi è, quindi, contemporaneamente l'impegno civile di conservare con cura le memorie e le testimonianze tramandateci dal passato, onde essere in grado di trasmetterle a nostra volta, ed una convenienza, spesso neppure difficilmente dimostrabile, ad investire nella valorizzazione dei beni culturali ed ambientali, per potenziare un settore produttivo capace di incidere in misura notevole sull'economia locale e nazionale.

L'Estimo come « momento dell'economia » e, nel contempo, anche come incontrovertibile « momento di partecipazione », deve esprimere, a nostro avviso, motivati giudizi di valore capaci di consentire, nelle opportune sedi decisionali, le scelte attente e corrette che, nell'ottica di un equilibrio globale del ter-

ritorio e di tutte le attività produttive, non trascurino o addirittura degradino, come frequentemente avvenuto finora, i nostri ambienti umani e le memorie del nostro passato.

Alla nostra disciplina è affidato, pertanto, in particolare, il compito di indicare in termini quantitativi sia i costi della conservazione (o, ancor meglio, della valorizzazione) degli immobili, e degli ambienti che costituiscono questo nostro patrimonio, e sia, su scala più vasta, la valutazione del grado di convenienza economica connessa con tale valorizzazione.

L'applicazione metodologica deve, quindi, muovere in questa direzione ed i risultati di numerose ricerche ed approfondimenti finora condotti, lasciano intravedere la possibilità di esprimere in misura sufficientemente corretta l'apprezzamento che la nostra società contemporanea può e deve manifestare per la migliore conservazione ed utilizzazione di questo nostro inimitabile patrimonio.