

## La risorsa acqua e il contributo dell'estimo

Alberto Gabba\*

Sergio Mattia\*\*

Il tema dell'Incontro appare in pieno dalla sottolineatura che completa l'argomento in discussione: infatti la valutazione delle acque è indirizzata al fine di individuare i modi per sopperire alla loro scarsità mediante opportune misure di condotta, gestione ed uso.

E' chiaro, quindi, che l'aspetto valutativo per la risorsa acqua scaturisce dalla impostazione del suo governo, e che anche in conseguenza di questa azione di sistemazione ed esercizio vegnono a presentarsi quote idriche ridotte per gli utilizzi riconosciuti pertinenti ed indispensabili.

Ciò non toglie che le vie tradizionali di stima delle acque debbano essere tralasciate, ma vadano integrate e prospettate nelle finalità di tutela dei loro corpi, oggi per lo più contenuti in termini di quantità e in gradi di merito per le loro qualità.

In sostanza dei tre rami principali in cui può ripartirsi l'esame delle condizioni in cui si presentano le acque, seguendo l'esempio svolto dal Romagnosi, restano in giuoco la ragione direttiva e quella tutelare; mentre per quanto concerne gli usi principali cui esse sono soggette si possono ricordare: l'approvvigionamento idrico, l'irrigazione dei campi, gli impieghi industriali, i trasporti per via d'acqua, e per tutti questi utilizzi le opere di raccolta e di convogliamento, nel riferimento costante agli usi sociali diffusi, che un tempo prevedevano anche quelli di protezione delle cerchie murate.

Per tutti questi utilizzi, pur praticati con varia intensità nel tempo, sempre grande è stata l'importanza cui sono assunte le acque; elemento sociale è fondamentale per la vita delle popolazioni - sia nel passato in cui i fruitori erano in numero alquanto inferiore sia

---

\* Professore Straordinario di Estimo ed Esercizio Professionale nell'Università «La Sapienza» di Roma.

\*\* Professore associato di Estimo ed esercizio professionale nel Politecnico di Milano.

nell'attualità di fronte all'accrescimento cospicuo degli abitanti e di coloro che se ne servono - tanto da costituire una vivace e continua preoccupazione la ricerca di questo bene indispensabile, le sue quantificazione e qualificazione.

Pertanto, anche per questo elemento, si può affermare che esso conferisce un elevato potere di controllo fisico e sociale.

Inoltre, è ben naturale che le odierne occorrenze possano riservare valutazioni di particolari aspetti economici ed estimativi un tempo non osservabili.

In questa sede si esaminano i secondi, partendo dalla considerazione di fondo che la scienza estimativa ha sempre avuto modo di considerare la risorsa acqua nel suo utilizzo con un riferimento a due principali aspetti: a) i costi per il suo reperimento, trasporto e conservazione; b) i valori di mercato.

Essa veniva vista come bene economico, non tanto per la sua scarsità quanto per gli oneri da sopportare nell'acquisizione.

L'esteso campo di variabilità di questi costi ha determinato nel tempo l'introduzione di norme giuridico-legali volte a salvaguardare i diritti e a regolamentarne gli usi. E questo senza alcun vincolo forte a limitazione della quantità sottraibile e di modificazione dei regimi idraulici considerati.

In queste condizioni il valore di mercato delle acque già rese disponibili veniva determinato in funzione dei costi da sopportare per la ricerca, l'estrazione o la derivazione, il trasporto di quantità alternative ma sempre presenti in natura.

Nei casi di violazione delle disposizioni poste a tutela di ogni diritto, il ricorso all'Estimo permetteva una definizione delle variazioni così determinate a beni ed attività in esercizio.

Il forte incremento demografico, le concentrazioni urbane e l'estensione dell'utilizzo bene in ogni settore produttivo e di consumo hanno determinato in quest'ultimo periodo la presenza di una nuova e rilevante variabile: *la qualità*.

Tale caratteristica non può essere assolutamente ignorata in ogni utilizzo dell'acqua e precisamente nei settori:

- civile (alimentazione, igiene collettiva e individuale, riscaldamento e condizionamento dei locali, sicurezza sociale);
- agricolo (irrigazione, allevamento);
- industriale;
- commerciale;
- ecologico e naturalistico (sopravvivenza della flora e della fauna, conservazione dell'ambiente naturale);
- tempo libero ed estetico-culturale.

L'inserimento di questo nuovo parametro non determina modificazioni nei processi di stima di base richiamati, in quanto rende necessario solamente l'approfondimento delle condizioni al contorno, le quali sono tutte individuabili con misure fisiche e biologiche della qualità delle acque.

Soltanto per gli *effetti estetico-culturali* s'impone il ricorso a nuove tecniche, che consentano una loro interpretazione in termini oggettivi.

Questa difficoltà operativa può essere superata con l'impiego dell'analisi di regressione multipla nelle situazioni in cui le caratteristiche ambientali possano essere poste in correlazione con beni aventi mercato, di cui si conoscano in ogni momento i prezzi.

In situazioni differenti risulta importante una definizione univoca delle tecniche per la individuazione in termini estimativi del concetto di valore di uso sociale per un bene complesso quale è l'ambiente.

Si ritiene per esse di poter raggiungere un risultato confacente attraverso l'accertamento con sondaggi diretti della variazione dell'importanza complessiva dei luoghi oggetto di valutazione per le condizioni precedenti e successive alle alterazioni intervenute.

Questo risultato espresso in una scala ordinale di utilità totale va moltiplicato per il valore di mercato della configurazione finale.

Il valore della variazione di importanza che entra in giuoco in questo calcolo è quello modale per il campione preso in esame.

I criteri di individuazione del campione per la sua significatività devono ricevere anch'essi un preciso ed univoco riconoscimento dalla scienza estimativa. Questo particolare procedimento va collocato nell'ambito delle stime convenzionali e può diventare operativo se accolto a livello legislativo.