

Il XXI Incontro: suo significato e finalità

U. Sorbi*

Rettore Magnifico, autorità, illustri e cari colleghi, signore e signori, mi sento altamente onorato come Presidente del Ce.S.E.T. di rivolgere a tutti il saluto più cordiale e beneaugurante; al contempo mi sia concesso di ringraziare sentitamente l'amico prof. Alfio Rossi, Pro-Rettore Vicario di questo Ateneo, per la brillante e valida presentazione di questo XXI Incontro e del nostro Centro, e anche per l'impeccabile organizzazione, che tutti ammiriamo, unita ad una signorile accoglienza che ha fatto molto piacere ed ha messo ciascuno di noi a suo agio: l'amico Alfio, con la sua ottima équipe di collaboratori, ha saputo encomiabilmente adeguarsi alla ormai lunga tradizione che ha nei nostri Incontri annuali un forte richiamo di studiosi da ogni parte d'Italia e dall'estero, soci e invitati, per la riconosciuta serietà scientifica con la quale vengono affrontati i vari argomenti, in genere riguardanti tematiche nuove, stimolanti che, proprio per questa loro caratteristica, esigono attenta, maturata riflessione nel predisporre i relativi contributi che vengono presentati.

Formulo poi la speranza, che già considero certezza, che pure in questa occasione, come negli "Incontri" svolti negli anni passati, l'odierna giornata di studio sia motivo per dare vita ad un dibattito approfondito, quale la vasta apertura scientifica ed operativa del tema sollecita, nella consapevolezza dell'impegno discernitivo e della serietà professionale che richiede.

Ci troviamo in effetti in presenza di una profonda evoluzione tecnologica, produttiva, e soprattutto sociale con crescenti riflessi psicologici che ora provocano ora sono conseguenza di nuove preferenze ed esigenze umane che determinano, in vario modo, non poche né modeste ripercussioni sulle modalità attuative dei pubblici investimenti e quindi sui vari tipi di strutture.

Ne derivano di conseguenza stimolanti problemi di previsione e di valutazione che coinvolgono più o meno tutti i settori produttivi.

* Presidente del Ce.S.E.T.

Venendo ora alla giornata di studio, il cui denso programma abbiamo tutti sotto gli occhi, fatto che mi esime dal richiamare le specifiche altamente qualificate tematiche interdisciplinari nelle quali si articola l'Incontro, ho il piacere di rivolgere, a nome anche del Comitato Scientifico del Centro, un cordiale ringraziamento ai relatori, la cui autorevolezza e riconosciuta competenza autorizza fin d'ora a bene sperare sui primi risultati ai quali oggi si potrà pervenire. I loro contributi rappresentano un apporto prezioso di idee e di suggerimenti e costituiscono così, assieme a quelli contenuti nelle comunicazioni ed interventi programmati, un punto di riferimento prezioso quanto insostituibile per dare agio a ciascuno di noi di privilegiare una successiva, pacata meditazione sui vari, articolati aspetti che costituiscono l'ampio e variegato spettro del complesso problema che si presenta con sempre maggiore insistenza alla ribalta della moderna vita economica e sociale.

Mi è gradito in particolare poi rinnovare a tutti voi, per la numerosa adesione e presenza all'iniziativa, un grazie amichevole e cordialissimo, come pure a tutti gli Enti che con la loro adesione ci hanno privilegiato, e ai quali si è opportunamente richiamato in apertura l'amico prof. Alfio Rossi.

Sono veramente lieto di assolvere ora a due graditi compiti: il primo, di riferirvi che il Comitato Scientifico nella sua riunione di ieri, attenendosi ad una ormai radicata consuetudine, ha stabilito che il prossimo XXII Incontro si terrà a Torino nel 1992 e sempre nel mese di marzo, su di un tema di largo interesse ed attualità, che per ora segnalo in maniera orientativa, qual'è quello relativo alla "Limitazione del traffico nelle aree metropolitane (centri storici in particolare) e in quelle agro-turistiche: qualità residenziale e aspetti economico-estimativi, tecnici, giuridici, sociali della dinamica dei processi di valorizzazione immobiliare urbana, turistica e rurale".

Il prof. Riccardo Roscelli, socio del Centro e Direttore del Dipartimento Casa-Città del Politecnico di Torino, se ne è assunta la responsabilità morale ed organizzativa ed è già zelantemente al lavoro con i suoi collaboratori, fatto questo che conferma la sua ben nota solerzia la quale, con la capacità e lo scrupolo che lo distinguono e direi con meritati apprezzamenti**, ci consente di attendere un ottimo successo dall'iniziativa, come del resto è nelle nostre tradizioni.

Soci ed amici, ai quali naturalmente saranno fatte pervenire con tempestività le necessarie informazioni, sia direttamente sia per mezzo di Aestimum, hanno fin d'ora la possibilità di prepararsi mentalmente e, se

** Nel frattempo è divenuto Preside del Politecnico di Torino: ci è cosa gradita rivolgergli i migliori auguri per un proficuo, concreto lavoro.

del caso, di svolgere ricerche ed indagini per recare a suo tempo il loro atteso, apprezzato contributo.

Il secondo non meno gradito compito consiste nel rivolgere un particolare ringraziamento agli illustri Colleghi e Soci componenti del Comitato Scientifico del Centro, Prof. S.C. Misseri, ordinario di Estimo nell'Università di Catania e F. Lechi ordinario di Economia e Politica Agraria nell'Università di Milano, per avere aderito al cortese invito di presiedere, da pari loro, ai lavori rispettivamente nella mattina e nel pomeriggio.

Prima di cedere la parola all'amico prof. Misseri, ho il piacere di fare presente che da tempo sono già programmati, oltre agli interventi degli illustri colleghi stranieri proff. Peter Nijkamp e Vincente Cabeller Mellado che saluto e ringrazio cordialmente a nome del Centro per essere qui con noi, molti altri interventi di Colleghi italiani, la gran parte dei quali su specifici scenari di Regioni italiane. Ai rispettivi Autori rivolgo pure con vivo piacere il più cordiale e sentito grazie.

Mi sia concesso di richiamare ora qualche breve riflessione sul nostro tema.

Lo sviluppo, nella sua lata accezione, ha rappresentato un carattere immanente la vita dell'uomo e la relativa dinamica, da quando ne ha compreso, nel suo significato genuino e permanente, lo straordinario valore.

Siffatto meraviglioso processo si è manifestato con gradualità, per tappe, talvolta molto lontane l'una dall'altra, che ha condotto l'uomo, attraverso secoli e millenni, seppure fra alterne talvolta anche tragiche vicende, a migliorare la sua vita, individuale e sociale.

Da qualche decennio, forse un secolo, un tale modo di procedere nello sviluppo si è interrotto si può dire quasi bruscamente ed è stato sostituito da altro dovuto alle innumeri, nuove scoperte scientifiche con relative applicazioni pratiche, in una parola al progresso tecnologico in continuo ed articolato dilatarsi e che, specie negli ultimi decenni, si è dato un ritmo sempre più accelerato, spesso anche oltre la capacità di un relativamente rapido adattamento neuro-psichico e culturale di una parte notevole dell'umanità più direttamente impattata, soprattutto l'Occidente (Giappone incluso).

Tanto rapide trasformazioni hanno prodotto, come è noto, altro aspetto di indubbio rilievo, squilibri di varia natura più o meno palesi nei singoli come nelle rispettive collettività; qui interessa il contrasto, talvolta

molto acuto, tra le nuove, crescenti necessità finanziarie ai vari livelli per fare fronte ai programmi che vengono predisposti in relazione appunto ai bisogni ed alle aspirazioni umane (da quelli, ben noti e prioritari su tutti, per la fame, l'istruzione, ecc., alle molteplici e cangianti esigenze del perfezionarsi della vita civile) e la concreta possibilità di soddisfarli per tempo: è risaputo che i mezzi finanziari sono disponibili nel più dei casi in quantità relativamente assai modesta.

Cosicché l'insoddisfazione, non sempre motivata in verità, che ne deriva cresce e provoca conseguenze articolate anche serie, con attriti di vario genere, costi imprevisi e sovente elevati che, a loro volta, riducono o quanto meno complicano la possibilità e la validità di ogni intervento.

Questa rapida dilatazione di esigenze-programmi suggerisce, a mio parere, di rivedere le basi operative, oltre che quelle teoriche, dello sviluppo, in una parola, la sua filosofia operativa; dare maggiore considerazione, e quindi valutare meglio le possibili articolate conseguenze del manifestarsi di una crescente insoddisfazione indotta per le mancate realizzazioni o diverse da come erano attese o sperate o promesse, aspetto molto serio e delicato, non facilmente quantificabile.

Tali stimoli, aspirazioni, rinunce più o meno legittime e conseguenti alle crescenti quasi impensabili possibilità che il progresso oggi offre nei modi più disparati ed efficaci all'uomo, e che lo sviluppo spesso neglige anche per forza maggiore, stanno per così dire "incatenando" la vita dell'uomo, divenendo una forza pressoché occulta ma quanto mai potente e decisionale.

Si pone così un'articolata serie di problemi che sono, in buona sostanza, di valutazione e di stima; si pone al contempo *la necessità di dare vita, e perfezionare via via, ad una metodologia di scienza e al contempo di tecnica estimativa, che allo stato attuale, diciamocelo con onestà, manca quasi del tutto.*

Occorre tendere, in altre parole, a *predisporre un insieme di criteri e di modalità che consentano una valutazione ed una stima soddisfacente del citato insieme di influenze (soprattutto non quantitative) che, da un po' di tempo in qua, condizionano il processo di sviluppo, durante la preparazione del documento programmatico, la esecuzione delle opere, e soprattutto dopo, in rapporto al frequente divario, nel più dei casi appunto anche per mancanza di mezzi finanziari, fra cosa è stato realizzato e le aspettative.*

Sempre più opportuna e talvolta addirittura *necessaria è la stima del grado e della qualità di accoglienza concreta dei diretti interessati in rapporto alla loro cultura, preparazione specifica, volontà operativa, possibilità di*

trarne favorevoli conseguenze, nonché del grado di capacità di acquisire, starei per dire "digerire", il processo di sviluppo nei suoi molteplici limiti di realizzabilità.

Il problema di fondo, in sintesi, è quello di "intendere" e quindi prevedere, in rapporto al parametro tempo che è decisivo, e così nelle concrete circostanze del periodo di riferimento, i "limiti accettabili" entro i quali, caso per caso, può considerarsi ottimale o tendente a tale valore il rapporto tra sviluppo che può o potrebbe essere raggiunto e quello che viene considerato auspicabile: la forcella tra le due "posizioni" rappresenta, per così dire e per intenderci, la ampiezza quantitativa entro la quale manovrare la valutazione o stima.

E' probabile e praticamente quasi certo che stia prendendo corpo un settore di valutazione o campo di stime di fattori non quantitativi operanti sempre più concretamente, sia pure per via indiretta, nel e sul processo di sviluppo.

L'incidenza di tali fattori ci sembra, come si è detto sopra, in continuo aumento di pari passo con il rapido incedere della tecnologia, del progresso, della cultura generalizzata, e quindi delle esigenze e aspirazioni umane che cambiano spesso e che talvolta sono anche più o meno imprevedibili o lo sono del tutto, e che interessano ogni settore.

Si presenta, dunque, davanti agli operatori di dottrina e di pratica estimativa dello sviluppo la necessità di un approfondimento oculato e progressivo di quei fattori richiamati più sopra che attengono alla sfera sociale e più precisamente a quella di quei sentimenti umani che favoriscono di molto o possono fortemente ostacolare la realizzazione pratica dei programmi di sviluppo, anche se predisposti con meticolosa competenza e lucidità attuativa, fattori che, in quanto operanti ed atti appunto ad esercitare una influenza, possono provocare delle concrete, considerevoli conseguenze, positive o negative.

Il processo di sviluppo, o lo sviluppo tout court, è comprensivo di due fasi distinte. La prima, di grado "elementare" o "fisiologica", precede per un determinato periodo, vario per molteplici circostanze, la seconda, che è quella che ci interessa, e che risulta alquanto complessa ed esigente, e che la si può considerare di ampliamento e di perfezionamento latu senso.

In questa seconda fase il processo di sviluppo risente molto dell'ambiente, delle preferenze, delle aspirazioni ed è maggiormente sottoposto, se ne è già fatto cenno, al giudizio implicito od esplicito delle collettività interessate, che vi si possono riconoscere e quindi collaborare nei modi e nei tempi più vari e diversi oppure possono rigettarla tutto o in parte fino a provocare in certi casi un solco netto, rimanendo praticamente "assenti" con gravi ripercussioni sulla validità, efficienza: è la "fase", in altre parole,

che tende sempre più a qualificarsi come *"umanizzata"*, nella quale i numeri anche quelli monetari contano certamente, ma possono risultare insufficienti per il successo operativo, specie attraverso gli anni.

Si pensi ai problemi oggi connessi con l'edilizia, la viabilità, il lavoro, l'inquinamento, la salvaguardia paesaggistica, artistica, la tutela sanitaria, la viabilità (rumori, ecc.).

Nei Paesi a civiltà avanzata si presenta, molto più di un tempo, il problema di dare corso ad un tipo di sviluppo, maggiormente articolato.

Un primo ordine di finalità è a sfondo quantitativo, come è stato più o meno finora e lo è tuttora in gran parte dei Paesi più o meno emergenti del 3° e del 4° mondo, basato solo o in netta prevalenza su numeri, costi, benefici.

Il secondo ordine comprende finalità più specificamente qualitative che si sono imposte venendo di continuo alla ribalta delle attuali modalità e qualità della vita civile.

Per rendersi bene ragione dell'ampiezza in ogni senso intesa del "salto concettuale ed operativo" che sembra si stia compiendo in questo scorcio dell'ultimo secolo del 2° millennio, si può riflettere sul fatto che, in sostanza, in questi Paesi avanzati vi è la necessità sempre più sentita di definire i "limiti di sviluppo", di valutare il suo "grado di sostenibilità" non solo, anche se ancora soprattutto, in termini di previsioni di costi, mezzi finanziari, utilità economiche - in un periodo caratterizzato da un forte dinamismo e da cambiamenti consistenti - bensì pure in termini di *"umana recettività psicologica"*, pure essa con notevoli impulsi innovativi e il cui peso cresce di continuo.

Le previsioni, le stime, che costituiscono la parte più delicata in ogni attività o piano o programma di sviluppo, devono così fare sempre più i conti con siffatta accresciuta realtà, data da esigenze e/o preferenze, dalla disponibilità al consenso e alla concreta effettiva partecipazione degli interessati alla continuità del programma nel tempo, dalla opportunità di usare con saggezza ed elasticità operativa i mezzi finanziari disponibili per adeguare la destinazione, se del caso, alle richieste della collettività ecc., realtà che nel più dei casi è solo indirettamente, per via mediata, traducibile e comunque sempre con non pochi rischi e difficoltà, in dati quantitativi.

Sviluppo sostenibile, dunque, ma come? Seguendo gli accennati criteri, e comunque entro quali limiti di "libertà di dottrina e di procedura estimativa"? Con quali dirette responsabilità scientifiche, operative e quindi anche degli operatori di dottrina e di pratica estimativa dello sviluppo?

Come è facile rendersene conto, siamo in presenza di quesiti che

attengono di certo all'Estimo in quanto Scienza delle Valutazioni, e in particolare al macro-estimo.

Finora, quando alcuni di tali problemi si sono presentati, non sappiamo fino a che punto la metodologia seguita, i criteri di valutazione, si vuol dire, forse pure per mancanza di specifiche competenze, sono stati pertinenti, idonei cioè a rispondere, nel modo meno incerto possibile, anche alle "esigenze qualitative" della collettività.

E' un argomento grosso, questo, del XXI Incontro del quale il Centro ha inteso nell'occasione avviarne l'approfondimento dottrinale e operativo, con perspicace rigore e necessaria concretezza.