

"L'applicazione della *contingent valuation* nella conservazione e riuso dei beni immobiliari culturali"¹

Sergio Mattia*, Roberta Bianchi**

1. Lineamenti generali del problema

Nei processi decisionali rivolti alla conservazione di risorse architettoniche, ogni tentativo di simulazione del "mercato" con l'applicazione di tecniche economiche evolute, quale la CVM, deve essere oramai considerato non soltanto come opportuno ma decisivo per il superamento di una serie di problemi pratici. La traduzione monetaria degli atteggiamenti collettivi può contribuire fortemente ad una migliore comprensione di fenomeni socio-economici vitali, a lungo ritenuti appartenenti ad una sottospecie di realtà, senza nesso con i problemi culturali. Un tale approccio orienta gli studi verso modelli in grado di riconoscere un valore economico totale, fondato sulla coscienza della sua irriproducibilità e insostituibilità, sulla fiducia nella possibilità di trasmetterlo al futuro - almeno nei suoi caratteri essenziali, di poterne trarre un insegnamento.

Il problema esce dalla sola dimensione culturale e si colloca su un piano qualitativo più elevato, dove alcuni valori ideali possono conciliarsi con quelli del puro economicismo [Bellini, 1986]. Ciò vale, a maggior ragione, nel momento in cui ci si accorge che la quasi totalità degli interventi sul patrimonio architettonico minore risponde alle sole logiche del mercato. In una oggettiva situazione di crisi simultanea di tradizionali modelli di governo del territorio, la stessa cultura

* Prof. Ordinario di Estimo ed Esercizio Professionale nell'Università di Firenze

** Dott. di ricerca in Metodi di Valutazione nella progettazione urbanistica e Architettura nell'Università di Milano

1) Questa relazione riporta i primi risultati di un progetto comune di ricerca, che coinvolge gli studenti A. Sebastiani e M. Serri della Facoltà di Architettura dell'Università di Firenze (per lo studio sul Mercato del Carmine di Lucca), C. Cattaneo del Politecnico di Milano (Castello di Tolcinasco - Pieve Emanuele), nonché P. Cassani e V. Giola della Scuola di Specializzazione in Restauro dei Monumenti nello stesso Politecnico (Villa De Vecchi a Cortenova). A Roberta Bianchi si deve l'approfondimento delle tecniche.

progettuale continua ad ignorare gli aspetti dinamici ed evolutivi del sistema o ne approfondisce alcuni elementi, per una prevalente esigenza di limitare il conflitto tra la norma e il valore. La cultura della conservazione del costruito deve permeare questi schemi e affermarsi sulla "razionalità economica" dominante negli ultimi decenni, che ha portato al degrado di gran parte del territorio, sino alla distruzione di interi centri storici.

Il rapporto tra economia e politica della conservazione va, quindi, inquadrato in una nuova luce. Nella ricerca delle ottimali condizioni di equilibrio all'interno di un sistema di relazioni fortemente articolato e complesso, non bisogna dimenticare che non può essere sufficiente il puro riferimento al mercato. Esso - anche ipotetico - va riconosciuto come uno strumento capace di collegare essenzialmente gli obiettivi ai mezzi; non riesce da solo a formulare i fini, né a dare giudizi di valore sugli stessi. Nel contempo non può sfuggire la difficoltà di soddisfare, in ogni sua manifestazione, il bisogno di benessere di una data collettività, senza poter contare sulle sole possibilità di impiego di pubbliche risorse, divenute peraltro sempre più scarse.

In tali condizioni, non può essere ulteriormente ritardata la definizione di nuove strategie. Innanzitutto, occorre creare le condizioni per un mercato "orientato", in grado di considerare i valori appartenenti ad una logica economica allargata: quella che risponde all'idea della sostenibilità. Vanno contemporaneamente soddisfatte queste due esigenze primarie: la conservazione delle manifestazioni materiali della nostra cultura e lo sviluppo socio-economico.

La politica della conservazione del costruito, così come qualsiasi altro intervento pubblico sui diversi aspetti delle strutture territoriali, va ricondotta ai principi dell'equità distributiva. Ogni alternativa di intervento deve essere valutata sia in termini di efficienza che di giustizia, nel pieno riconoscimento della posizione nodale del punto di osservazione del cittadino. Ogni idea di giustizia che non venga accettata dalla comunità interessata non può che perdere il suo significato [Veca, 1985].

A livello operativo, il soddisfacimento di questi obiettivi richiede una attenta analisi delle manifestazioni dei prezzi ed una costante capacità di previsione e di interpretazione degli effetti, per una pluralità di obiettivi da definire e perseguire simultaneamente [Trezza et al., 1978]. Le strette interconnessioni presenti ad ogni livello del sistema socio-economico tra i fattori culturali/ambientali, istituzionali, organizzativi/funzionali, tecnici [Webber et al., 1968] non vengono

date, nella loro globalità, aprioristicamente nella formazione del prezzo. Per una allargata e trasparente conoscenza di ogni legame non è sufficiente il riferimento a giudizi di valore impliciti, ma occorre disporre di modelli in grado di esplicitare il più possibile i cambiamenti avvertiti nelle funzioni di utilità. Gli atteggiamenti collettivi rispetto ad ogni configurazione proposta devono essere conosciuti sulla base di dati provenienti direttamente dai modi di percezione della realtà sulla quale si vuole intervenire. Ciascun soggetto va posto nella effettiva condizione di manifestare il proprio punto di vista. Le singole esigenze, storicamente determinatesi, devono poter essere inquadrare all'interno di uno schema che ricerchi sempre soluzioni non indipendenti dall'universo del discorso entro cui sono formulate [Ceruti, 1992].

In un contesto che non può ignorare la presenza dei vincoli di bilancio, spesso diventa inevitabile l'allargamento della questione della conservazione alle tematiche del riuso. Il piacere provato nella *pura contemplazione* non è l'unico elemento di giustificazione di una decisione. Congiuntamente ai contenuti simbolici e rappresentativi, all'architettura vanno affidati, per una interpretazione unitaria, i problemi riconducibili ai seguenti fattori: il deperimento dei materiali, le esigenze funzionali e vitali che hanno origine da evoluzioni tecnologiche, i cambiamenti di modi e di vita, gli obiettivi economici sociali e individuali, il valore e lo sfruttamento delle aree. L'essere dell'architettura condizione di vita prima che (eventualmente) rappresentazione attraverso la forma di un'idea, pone in essere un legame stretto tra evoluzioni vitali e strutture destinate a contenerle. Tutta la complessità dei valori testimoniali non può essere risolta senza considerare la suscettività all'uso; la stessa conoscenza degli aspetti figurali dipende fortemente dalla capacità di rappresentazione delle esigenze. [Bellini, 1986]. Una prima formulazione di questi principi la ritroviamo nella Carta di Venezia e nella successiva Dichiarazione di Amsterdam. L'individuazione di un uso per scopi socialmente utili viene considerato come un elemento di facilitazione della conservazione dei monumenti [Carta di Venezia, art. 5, 1964]. Condizione indispensabile per l'ottenimento di una forma integrata è l'applicazione congiunta delle tecniche del restauro e della ricerca delle funzioni appropriate [Dichiarazione di Amsterdam, punto 7, 1975].

La vastità del patrimonio immobiliare storico-artistico del nostro Paese fa intervenire, peraltro, un ulteriore elemento di complessità. L'azione di tutela deve diventare attiva, per non vedere vanificati gli sforzi di prolungamento del ciclo di vita di numerosi beni di interesse

culturale, spesso a torto ritenuti minori. L'effettiva salvaguardia della globalità delle risorse architettoniche non viene garantita dalla semplice apposizione dei vincoli; alle ragioni culturali vanno associate quelle del godimento, secondo un principio che deve condurre a stabilire, innanzitutto, una gerarchia tra i progetti in funzione dei differenti livelli di impatto materico. Nella pluralità dei casi potuti esaminare, la lista delle alternative di intervento riguarda usi pubblici. Questa limitazione andrebbe evitata, per un coinvolgimento più ampio di risorse finanziarie private, anche con l'incentivazione di processi di acquisizione opportunamente regolamentati. Quello che importa è garantire l'arresto dei processi di degrado e la massima fruizione pubblica dei beni.

2. Applicazione dei metodi di valutazione monetaria per gli interventi di conservazione: i vantaggi del Metodo Contingent Valuation (CVM)

Questo contributo vuole verificare le possibilità di conoscenza dei gradi di consenso comunitario che possono ricevere le varie ipotesi progettuali di conservazione e riuso, attraverso l'impiego dell'analisi di contingenza (CVM). Una tale valutazione può facilitare la definizione di un bilancio tra i costi monetari e la qualità delle stesse, ove per qualità si intenda la capacità dell'oggetto di erogare prestazioni, e quindi di rispondere ad un sistema di esigenze [Fattinanzi, 1992]. L'applicazione del Metodo non è fine a se stessa, ma tenta di risolvere un rilevante problema pratico: la difficoltà di accettazione in sede amministrativa delle scelte di conservazione forti. Essa, solitamente, dipende dalla attuale mancanza di un unico indicatore monetario nell'analisi costi-benefici, e cioè di uno strumento di immediato impiego e facilmente comprensibile nella conoscenza processuale, intesa come principale finalità di aiuto alla organizzazione delle idee e allo sviluppo del processo di formazione delle decisioni [Randall, 1990; Faludi, 1993]. E' fuori di dubbio che la legittimazione di ogni modello di misurazione del valore economico totale deve passare attraverso un processo di controllo collettivo: una concezione, cioè, partecipativa dei metodi della decisione politica, in cui assume influenza l'informazione riguardante gli effetti di un intervento.

Lo sviluppo delle tecniche di indagine in tale campo può apportare parecchi miglioramenti nell'individuazione e nella valutazione di alternative progettuali, con il superamento di molte questioni ancora

aperte: prime tra tutte, quelle che derivano dalla grande quantità di informazioni richieste dai processi decisionali riguardanti interventi su realtà complesse, come appunto i beni culturali, e la conseguente necessaria riduzione della complessità tramite schemi semplificati di interpretazione e analisi. In una più opportuna specificazione sia del sistema di apprezzamento che del sistema delle esigenze - pratiche o simboliche - si riducono fortemente le difficoltà associate alla ricerca del consenso generale su un insieme di valori che non possono essere aprioristicamente determinati. Affinché la valutazione non sia limitata ad una semplice (o complessa) descrizione, è necessario che essa implichi l'individuazione e la misurazione delle relazioni poste in essere dall'intervento ipotizzato.

La domanda di qualità nell'azione e nei rapporti (uso e non-uso), presente ad ogni livello, rende esplicito il peso delle decisioni. Essa pone alcune questioni essenziali all'analisi estimativa ed economica. Richiede il superamento di una impostazione metodologica legata essenzialmente al valore di costo ed al valore di mercato, con un allargamento dell'orizzonte delle valutazioni ad una molteplicità di altri fattori, riconducibili tutti all'interno della teoria dello sviluppo sostenibile.

La molteplicità degli interessi agenti e dei valori coinvolti implica inoltre la necessità di diminuire al massimo la discrezionalità e di rendere esplicita, trasparente e leggibile ogni analisi e diagnosi. Pertanto, come si è potuto in precedenza rilevare, necessaria è l'esplicitazione dei giudizi di valore complessi nella più comprensibile forma monetaria, considerando che il sistema dei valori è lo strumento attraverso il quale non solamente si giunge a compiere una decisione, ma la decisione stessa può e deve essere verificata dalla collettività interessata.

Ricordiamo brevemente i caratteri della CVM. L'insieme delle tecniche fondate sull'"analisi di contingenza" comprende ogni approccio alla valutazione di un bene o servizio che si basa su comportamenti individuali relativi a circostanze ipotetiche [Sellar et al., 1985]. Il Metodo viene applicato a beni non apprezzati (o non sufficientemente apprezzati) dal mercato, ai fini di una valutazione monetaria della loro importanza. E' un utile strumento di conoscenza dei comportamenti e delle preferenze, nei confronti di politiche pubbliche che vanno ad influire sul livello di benessere di una intera comunità o di sue componenti. A pieno titolo, possiamo collocarlo tra i modelli di valutazione e giustificazione delle scelte collettive, che assumono il *pluralismo* come principale e ineludibile valore.

Il ricorso alla CVM non porta ad assumere un punto di osservazione onnicomprensivo, rispetto al quale giudicare e conciliare le differenze e le contrapposizioni che intercorrono tra i diversi attori coinvolti. Permane chiara, comunque, la necessità di dovere giungere ad una coordinazione dei punti di vista individuali [Veca, 1992].

Attraverso interviste personali, telefoniche o questionari opportunamente distribuiti, svolte su un adeguato campione, si intende rivelare le singole percezioni della variazione nel livello di benessere personale (WTP e/o WTA). Il grado di attendibilità di questo processo di produzione di dati economici varia in funzione della capacità di simulazione delle situazioni rappresentate. I partecipanti - che rappresentano su stima campionaria la popolazione interessata - devono essere posti nella condizione di calarsi pienamente nella realtà ipotizzata: quella che risulta dalla attuazione di un dato progetto, o di una serie di alternative di intervento su beni o servizi considerati. Il trattamento statistico dei dati consente una traduzione monetaria del significato attribuito dalla collettività ad ogni ipotetico cambiamento qualitativo e quantitativo della risorsa.

A livello teorico, vengono individuati quattro criteri di misurazione del surplus del consumatore: la variazione compensativa (*cv*), il surplus compensativo (*cs*), la variazione equivalente (*ev*) ed il surplus equivalente (*es*) [Hicks, 1943]. Le misure compensative presuppongono il riferimento al livello iniziale di benessere, mentre quelle equivalenti indicano le variazioni di benessere rispetto ad un suo livello successivo. Va, poi, considerato che gli indicatori di *variazione* (*cv* e *ev*) risultano più idonei negli studi rivolti ad individuare le modifiche di benessere derivanti da variazioni nel vettore dei prezzi: si applicano quando il consumatore può liberamente variare la quantità del bene considerato (beni perfettamente divisibili). I *surplus* hicksiani (*cs* e *es*) *evidenziano*, invece, soltanto le variazioni di stato rispetto ad una modifica qualitativa per un bene non divisibile (beni ambientali e architettonici).

Nella tabella I vengono precisati i legami tra questi indicatori e le WTP/WTA, per ogni possibile cambiamento nell'offerta di un determinato bene. Ogni espressione di WTP (o WTA) manifesta la condizione di equilibrio del consumatore, in relazione al proprio vincolo di bilancio e alla disponibilità del bene. Per una utile produzione di questi dati, occorre sempre assicurare al consumatore una informazione completa sullo stato di fatto e sui caratteri dell'intervento. Oltre ad una

	WTP	WTA
miglioramento quali-quantitativo	cs ⁽¹⁾	Es ⁽²⁾
peggioramento quali-quantitativo	Es ⁽³⁾	cs ⁽⁴⁾
aumento vettore prezzi	Es; Ev	cs; cv
diminuzione vettore prezzi	cs; cv	Es; Ev

(1)Massima somma che il consumatore è disposto a pagare per il miglioramento prospettato, tale che rimanga inalterato il suo iniziale livello di benessere dopo l'attuazione del progetto

(2)Minima misura di compensazione accettata dal consumatore, necessaria per portarsi al successivo livello di benessere, nell'ipotesi che il progetto non venga attuato

(3)Massima somma che il consumatore è disposto a pagare, per evitare il peggioramento quali-quantitativo e quindi rimanere al successivo livello di benessere

(4)Minima misura di compensazione accettata dal consumatore, in prospettiva di un peggioramento, in modo tale che rimanga inalterato il suo iniziale livello di benessere.

Tab. I - Associazione tra WTP e WTA e le misure Hicksiane di variazione del benessere.

adeguata rappresentazione del problema, va precisato pure l'ipotesico veicolo di pagamento.

In contrasto con i risultati teorici [Willig, 1976; Randall e Stoll, 1980], è stata sperimentalmente provata una generale tendenza alla divergenza tra WTP e WTA. Soltanto per un bene con una ampia possibilità di sostituzione è, infatti, possibile ottenere una corrispondenza tra i risultati [Hanemann, 1986]. Lo scostamento aumenta in maniera direttamente proporzionale al rapporto tra l'elasticità del reddito e quella del bene [Mitchell e Carson, 1989].

Pur risultando la WTP sempre inferiore, ad essa viene attribuita una maggiore affidabilità. Nell'approfondimento del fenomeno, si è consolidata l'idea secondo la quale si manifesta in tutta la sua rilevanza, anche a livello collettivo, l'atteggiamento proprietario, implicito nella WTA, che esalta ogni richiesta di indennizzo nella sottrazione di un bene. A questo si aggiunge la minore plausibilità, in generale, degli scenari che ne contemplano la misura.

Va ancora considerato che le condizioni reali di rischio ed incertezza, comunque presenti nella valutazioni ipotetiche, inducono il consumatore a comportamenti più prudenti: le WTP vengono

sottostimate e il contrario si verifica per le WTA. Anche per quanto riguarda la possibile distorsione della stima risultante da un comportamento strategico, indagini empiriche hanno dimostrato che, sotto alcune condizioni, influenza soltanto la misura della WTA.

Queste riflessioni unitamente alla difficoltà, del tutto operativa, di disporre di dati confrontabili per una medesima opzione - hanno orientato fino ad ora gli studi sui beni ambientali verso la determinazione delle sole WTP. Nell'applicazione del Metodo ai beni architettonici, si ritiene però di poterò sperimentare entrambi gli approcci. Questa esigenza è dettata dalla necessità di comprendere fino a che punto sia stato provocato un danno alla collettività da un intervento privato (anche abusivo). Va però affrontato il fondamentale problema dei comportamenti strategici dei partecipanti, anche in relazione alle influenze esercitate dai mezzi di informazione. La WTA potrebbe, comunque, costituire una significativa misura di tendenza, anche se il suo impiego non consentirebbe il confronto con i risultati ottenibili attraverso i Metodi indiretti di valutazione monetaria. Una analisi comparata tra i due principali (TCM e HP) e la CVM viene operata nella tabella II.

La sperimentazione del Metodo nel campo delle risorse architettoniche implica alcune peculiarità dal punto di vista operativo. Il diverso atteggiamento della collettività di fronte a tali beni è riconducibile, in sintesi, alla percezione e condivisione dei valori impliciti nel bene stesso e nel progetto, nonché alle differenti possibilità di fruizione rispetto a quelli ambientali. L'indagine deve essere capace di comunicare alla popolazione coinvolta i caratteri essenziali del bene in questione e dell'intervento proposto, compito questo non sempre agevole quando si ha a che fare con complessi organismi architettonici. In questo ambito diviene ancora più essenziale considerare i valori di non-uso.

3. Caratteri generali delle tre tecniche di valutazione

Ci soffermiamo ora sui principali caratteri delle tre più diffuse versioni di CVM: *iterative bidding game*; *open ended-payment card*; *close ended-dichotomous choice model*. Per esse, viene proposta una schematica analisi comparata nella tabella III. Molteplici altri fattori possono condizionarne la scelta. I più rilevanti sono costituiti da: il tipo di questionario utilizzato unitamente alle stesse forme di divulgazione; le risorse disponibili per la ricerca; il tipo di mercato ipotizzato; la misura di benessere che si vuole ottenere (WTP o WTA - discreta o continua).

L'iterative bidding game [Davis, 1964] è la prima ed anche più utilizzata tecnica. Prevede la iniziale proposta da parte dell'intervistatore di un importo in termini di WTP/WTA, con la possibilità di una risposta dicotomica (SI/NO). La procedura è iterativa. La somma viene, cioè, incrementata gradualmente (o diminuita) in modo costante fino al raggiungimento della soglia limite. Questo approccio non soltanto aumenta la probabilità di vedere rivelata consapevolmente la condizio-

TRE METODI DI VALUTAZIONE MONETARIA A CONFRONTO			
	TRAVEL COST TCM	HEDONIC PRICE HP	APPROCCIO IPOTETICO - CVM
Prime formulazioni	Hotelling, 1949 Clawson, 1959 Clawson e Knetsch, 1966	Griliches, 1971 Rosen, 1974	-Davis, 1964 (bidding game) -Bishop, Heberlein, 1979-80 (close-ended) -Mitchell, Carson, 1981-84 (payment card)
Processo	indiretto	indiretto	diretto
Mercato	osservato si basa su comportamenti e scelte realmente effettuate	osservato si basa su comportamenti e scelte realmente effettuate	simulato si basa su comportamenti potenziali ed ipotetici
Caratteri	<ul style="list-style-type: none"> Misura di benessere ex post Applicato principalmente alla stima del valore d'uso di un'area naturale (funzione ricreativa) Si basa su dati di mercato (costi di spostamento per visitare un'area ricreativa) Evita distorsioni strategiche e ipotetiche 	<ul style="list-style-type: none"> Misura di benessere ex post Applicato principalmente alla stima degli effetti su beni immobili derivanti dall'inquinamento Si basa su dati di mercato (prezzi di beni immobili) Evita distorsioni strategiche e ipotetiche 	<ul style="list-style-type: none"> Misura di benessere ex ante (Capacità di valutare beni non ancora disponibili) Capacità di stimare tutte le categorie di benefici (di uso e di non uso) Unico metodo praticabile per la stima dei valori di opzione e di esistenza Applicato alla valutazione di beni ambientali e di interventi su di essi. Stima diretta delle funzioni inverse di domanda ordinaria e compensata
Problemi	<ul style="list-style-type: none"> Campo di applicabilità limitato Deve esistere la condizione di "complementarietà debole" (Måler) Tende ad escludere i valori di esistenza (non sono considerati i non-visitatori) Necessità dell'unicità dello scopo della visita Presuppone la mancanza di un bene alternativo Assume costante il livello di congestione Problematicità della valutazione del costo del tempo Difficoltà relative alla specificazione della forma funzionale di domanda 	<ul style="list-style-type: none"> Campo di applicabilità limitato Deve esistere la condizione di "complementarietà debole" (Måler) Risultati scarsamente attendibili Assenza di correlazione diretta tra bene oggetto di stima e prezzi dei beni privati Difficoltà relative a: identificazione e multicollinearità delle variabili indipendenti; misura e raccolta dati; Scelta della forma funzionale Procedura inferenziale complessa 	<ul style="list-style-type: none"> Possibilità di comportamenti strategici con conseguenti distorsioni delle stime Altri tipi di distorsione, derivanti da influenze subite dall'intervistato o incapacità del questionario di trasmettere uno scenario credibile e comprensibile Starting point bias Range bias Divergenza empirica tra WTA e WTP In particolare per la WTA mancanza di confronto della stima con altri metodi

Tabella II- Tre metodi di valutazione monetaria a confronto: TCM, HP, CVM

ne dell'intervistato ma fornisce una misura continua della curva di domanda collettiva. Va, tuttavia, considerata la negativa influenza che la prima indicazione monetaria fornita può determinare nelle risposte (*starting point bias*). Aumentano, poi, i costi e i tempi dello studio, in quanto le interviste devono essere condotte personalmente.

Questa difficoltà viene superata nel momento in cui si ricorre alla *open ended*. Il soggetto intervistato viene innanzitutto lasciato perfettamente libero di esprimere la propria valutazione: la curva di domanda collettiva così ottenuta è ancora continua. Le interviste possono essere condotte anche indirettamente, attraverso questionari pubblicati o inviati per posta o ancora telefonici.

Nasce però un nuovo problema: l'aumento del tasso di risposte incomplete o nulle, dovuto alla minore possibilità di chiarimento dei termini della questione. Questo comporta un indispensabile e preliminare lavoro di integrazione del questionario con una tabella di valori medi (*payment card*), inerenti alla distribuzione delle spese pro-capite (o a livello familiare) sostenute dalla Pubblica Amministrazione [Mitchell e Carson, 1981]. Tali esborsi vanno espressi per fasce di reddito e per beni e servizi non direttamente collegati a quello oggetto di valutazione, ai fini di non influenzare l'intervistato. Una particolare attenzione va posta nella precisazione dell'intervallo delle cifre presentate, in quanto a questo livello possono essere aggiunti elementi di distorsione. La espressione delle singole WTP/WTA risulta così semplificata: una conferma immediata è fornita dal maggiore tasso di risposte potuto riscontrare in molteplici applicazioni.

Un decisivo miglioramento della efficacia del Metodo viene assicurato dalla *close ended - Dichotomous Choice Model*. L'approccio diventa probabilistico di tipo Logit o Probit. L'analista deve innanzitutto stabilire il limite massimo della WTP individuale e operarne una suddivisione in intervalli costanti. Ad ogni soggetto del campione estratto viene fornito casualmente un valore della serie, il quale può essere esclusivamente condiviso o rifiutato.

La probabilità che il soggetto intervistato risponda negativamente al quesito aumenta in funzione della incidenza dell'importo. La WTP ottenuta non è più la massima disponibilità a pagare dell'intervistato, ma una sua misura discreta. In questo caso, viene notevolmente facilitato il processo di manifestazione del giudizio di valore. Il soggetto non si vede costretto a rivelare sino in fondo la propria condizione, ma è spinto a fornire una sola indicazione di merito.

La determinazione della curva di domanda avviene successivamente secondo i principi dell'analisi inferenziale. Si tratta di studiare la funzione di probabilità dell'evento, cioè la distribuzione di probabilità della variabile dicotomica SI/NO (1/0) rappresentata dalla risposta del campione all'offerta monetaria, per poi ottenere da essa la misura della variazione di benessere.

CARATTERI	CONFRONTO TRA I DIVERSI APPROCCI CVM		
	BIDDING GAME ↳ Iterative bidding game	OPEN ENDED ↳ Payment Card	CLOSE ENDED - DC
prime applicazioni	Davis (bidding game), 1964	Mitchell e Carson (payment card), 1981, 1984	Bishop e Heberlein, 1979, 1980 Carson, Hanemann, Mitchell (c.e. con follow-up), 1986
misura ottenuta	misura della massima WTP/WTA	misura della massima WTP/WTA	indicatore discreto della WTP
vantaggi	il processo di offerta reiterata aiuta l'intervistato a compiere la propria valutazione; maggiori possibilità di determinare la reale max WTP/WTA;	le risposte sono stime dirette della WTP/WTA; la versione payment card aiuta l'intervistato a formulare la propria WTP/WTA;	forma referendaria, maggiormente adatta alla valutazione di beni pubblici; conseguente maggiore facilità di risposta per l'intervistato; minimizzazione dei tempi di raccolta dati; particolarmente adatto a questionari postali o telefonici; minimizza le possibili distorsioni, in particolare la "dist.strategica"
svantaggi	- maggiore onerosità della fase di svolgimento intervista (soprattutto ove seguita da follow-up); - impossibilità di condurre l'intervista per via postale;	- alta percentuale di mancate risposte; - maggior tasso di inaccuratezza nelle risposte;	- necessità di campioni più ampi; - più complessa analisi di inferenza statistica; - difficoltà di scelta della forma funzionale appropriata.
distorsioni	- starting point bias;	- range bias;	- range bias

Tabella III - Confronto tra tre approcci CVM

4. I tre casi di studio

In questo quadro teorico, appena descritto per gli aspetti essenziali, si è ritenuto di procedere ad alcune prime applicazioni nelle seguenti tre direzioni:

- * valutazione della WTP con la tecnica Close Ended - DCM
- * valutazione WTP con la tecnica Open Ended
- * valutazione della WTA con la tecnica Open Ended.

In questa fase, l'attenzione è rivolta essenzialmente a sperimentare le più opportune forme di definizione dei questionari e di conduzione delle interviste, in una realtà ambientale ancora diffidente e poco preparata. I casi riguardano tre complessi architettonici di sicuro pregio storico-artistico - in località fortemente differenziate per gli aspetti geografici, socio-economici e normativi/culturali - e con diversi assetti proprietari. Si tratta dei seguenti immobili:

- il Mercato del Carmine in Lucca, di proprietà dell'Amministrazione comunale, non pienamente utilizzato e soggetto a diverse ipotesi di ri-uso;
- Villa De Vecchi e il suo Parco, in Cortenova (Lecco) di proprietà privata e vincolata ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497 per la protezione delle bellezze naturali. In questo caso il processo di degrado fisico non è stato arrestato, nella speranza di un più conveniente uso del suolo;
- il Castello di Tolcinasco in Pieve Emanuele (Milano), per il quale si è avuto un recente passaggio di proprietà con un conseguente intervento pesante di trasformazione fisica e funzionale.

Qui di seguito vengono riportati i principali elementi di rappresentazione dello stato di fatto fisico e legale e specificate le particolari linee di ricerca. I risultati sin ora ottenuti sono costituiti dai questionari, che si propongono in appendice, per tutti e tre i casi di studio. Per quanto riguarda il Mercato del Carmine le interviste sono state appena terminate ed una prima analisi delle risposte può ritenersi soddisfacente. Traspone una forte conoscenza del bene e un notevole interesse verso un intervento di conservazione che consenta il mantenimento dell'attuale funzione. Viene manifestata nel contempo una quasi generale consapevolezza delle difficoltà finanziarie legate al perseguimento totale di questo obiettivo. E questo a nostro avviso determina la tendenza a vedere con favore l'attuazione di un programma integrato di conservazione e riuso.

IL MERCATO DEL CARMINE

L'edificio ove ha sede l'attuale Mercato può essere datato intorno all'anno 1000. Esso era in origine una chiesa con annesso il convento di S. Pier Cigoli, poi chiamato del Carmine dall'ordine mendicante che vi abitò dal secolo XIV, fino alla soppressione degli enti religiosi avvenuta nel 1866. In seguito a tale decreto il convento sembrava destinato, in un primo momento, ad ospitare più funzioni: la sede della Pretura, l'accettazione dei soldati di leva e il mercato coperto per cereali. Solo nel 1933 venne approvato da parte del Comune di Lucca il progetto per la trasformazione dell'antico convento a sede del nuovo mercato coperto, che andava a liberare così la Piazza dell'Anfiteatro. Il progetto prevedeva la ristrutturazione della chiesa e del chiostro, quest'ultimo - ora coperto - ancora evidente dall'interno, e la demolizione dell'oratorio di San Rocco costruito nel 1631 sul fianco sinistro della Chiesa.

Negli anni '70 fu affidato dal Comune, divenuto proprietario dell'immobile, l'incarico per l'elaborazione di un progetto di sistemazione del mercato. L'intervento non venne attuato per tutta una serie di motivazioni. Negli anni '80 un altro studio fu commissionato alla società francese Enterprice. Anche in questo caso non si è avuta la realizzazione delle opere progettate, riferite ad una ipotesi di suddivisione della Chiesa in più piani con la creazione di un moderno centro commerciale esteso all'intero ambito.

In una situazione sempre più confusa, il Comune stanziò un fondo per l'attuazione di alcuni interventi di manutenzione straordinaria sugli impianti tecnici, gli intonaci esterni e per una generale revisione delle coperture. Dal 1985, è iniziato un progressivo processo di espulsione delle attività commerciali, per la decisione di non dare seguito alle richieste di rinnovo delle concessioni. In particolare sono state dismesse le funzioni commerciali all'interno della Chiesa, che da quel momento è in uno stato di completo abbandono.

Nella prima fase di svolgimento della CVM si è voluta condurre una verifica del questionario con un precampionamento di 40 interviste.

Questa fase ha avuto molteplici finalità: accertare il grado di conoscenza del bene oggetto della valutazione da parte della popolazione residente; la intelligibilità delle domande; la capacità del questionario di comunicare lo scenario (bene da valutare, tipo di intervento, veicolo di pagamento); mettere a punto la domanda sulla WTP con l'individuazione dell'intervallo dei valori da proporre nell'approccio *close ended - dichotomous choice model*.

L'indagine CVM per questo caso è risultata più agevole, grazie ad una diffusa familiarità con il bene da valutare tra il campione della popolazione. I dati raccolti inizialmente sono stati confermati nella successiva fase di ricerca. Essa ha permesso di stabilire questi significativi elementi:

- il 92% del campione conosce il Mercato del Carmine;
- l'85% lo ha frequentato almeno una volta;

- ben il 30% è a conoscenza della destinazione originaria del bene;
- un terzo degli intervistati ha dichiarato di essere informato del fatto che l'amministrazione comunale ha commissionato un progetto per la riqualificazione dell'edificio.

Questo quadro ha consentito di presentare un più comprensibile e realistico scenario di valutazione. Nel contempo facilita il superamento delle distorsioni derivanti dal carattere ipotetico degli interventi proposti.

La prima parte del questionario è rivolta ad accertare, oltre la conoscenza del bene, il grado di attenzione della popolazione nei confronti delle problematiche legate alla conservazione dei beni culturali e la propensione alla spesa in questo settore. L'86% del campione è interessato a tali questioni. Questo dato viene, peraltro, confermato dalla riconosciuta necessità di un maggiore impegno finanziario in tale campo (84%). Va rilevato che il 12% del campione è iscritto ad associazioni per la conservazione del patrimonio culturale.

Il metodo si dimostra come valido strumento di aiuto nella scelta dell'intervento da attuare: il 79% degli intervistati, relativamente al possibile riuso della struttura edilizia, afferma di preferire il mantenimento e la valorizzazione dell'attuale funzione all'alternativa di sostituzione; ciò riafferma l'esistenza di una stretta relazione tra la popolazione ed il bene oggetto di indagine.

I questionari sono stati distribuiti ad un campione casuale di 450 soggetti residenti a Lucca, e ritirati personalmente dagli intervistatori. In questo modo si è ottenuto un tasso di restituzione piuttosto elevato: i questionari completi sono infatti 197.

L'approccio adottato nella ricerca è il *close ended - DCM* (senza iterazione). Questo tipo di tecnica è stata scelta in rapporto alla forma di divulgazione adottata e, quindi, al fondamentale problema di agevolazione delle risposte. La maggior familiarità con scelte di tipo referendario viene ritenuta particolarmente adatta alla valutazione di interventi sui beni architettonici. Contribuisce a questo l'inserimento nel questionario di una sorta di *payment card*, che come si è avuto modo di dire è una tabella che riporta alcune voci della spesa comunale annuale media pro-capite per determinati servizi, non correlati al bene oggetto di stima. In questa versione la tabella non è suddivisa per livello di reddito, ma è unica ed esprime importi medi per tutta la popolazione residente.

Dopo la prima fase di precampionamento si potuto stabilire un intervallo di cifre da 20.000 a 100.000 Lire. Il veicolo di pagamento prospettato è costituito da una quota annuale ad una Associazione

senza fini di lucro, preposta alla gestione dell'intervento di conservazione. Si prevede, inoltre, l'attuazione di tale intervento in 10 anni. In ogni caso, solo un'accurata analisi dei questionari finali potrà rivelare la presenza di eventuali distorsioni, in particolar modo di *range bias*, dato il tipo di approccio utilizzato.

L'elaborazione dei dati è ancora in corso di perfezionamento. L'analisi sarà condotta nel riferimento al modello teorico di Hanemann (1984), per le forme della funzione di distribuzione cumulata logistica standardizzata (modello Logit) e normale standardizzata (modello Probit). Si farà riferimento, inoltre, alle tre diverse forme della funzione indiretta di utilità suggerite in letteratura [Sellar et al. 1985, Anemiya, 1981].

Il software utilizzato è l'SPSS versione 6.0 (Base + Advanced Statistics).

VILLA DE VECCHI

<i>Progetto</i>	1853-54
<i>Inizio lavori</i>	1856 villa; 1860 cascinale
<i>Architetto</i>	Alessandro Sidoli
<i>Committente</i>	Felice De Vecchi
<i>Località</i>	Bindo di Cortenova- Valsassina (prov. di Lecco)

La Villa De Vecchi in Cortenova è situata in posizione elevata e panoramica sulla valle, su Cortenova e sull'imponente gruppo delle Grigne. L'edificio è circondato da un parco, coltivato a giardino nella parte antistante e lasciato a bosco nella parte retrostante. L'architettura eclettica della villa, l'apparato decorativo particolarmente fantasioso, l'articolato gioco dei volumi, la fluidità degli ambienti interni, rendono l'opera una tra le più interessanti e singolari del panorama architettonico italiano di metà ottocento. Di notevole interesse è anche il cascinale presso la villa, progettato in stile arabo e adibito ad abitazione del custode, stalla, scuderia, sala da bigliardo. Esso subì a fine '800 una serie di interventi che lo trasformarono radicalmente.

Nel 1944 la Villa De Vecchi e il Parco furono inclusi dall'allora Ministero dell'Educazione Nazionale negli elenchi previsti dalla legge 29 giugno 1939, n. 1497. Tale legge tutela anche "... le ville, i giardini e i parchi che, non contemplati dalle leggi per la tutela delle cose di interesse artistico o storico, si distinguono per la loro non comune bellezza...". A prescindere dai limiti della legge, va notato che il vincolo non venne posto in ragione dell'interesse storico-artistico (ex lege 1089/1939): la storiografia architettonica ufficiale, infatti, non aveva ancora riconosciuto al Sidoli e alla sua opera una tale dignità.

La villa, ormai abbandonata, fu venduta nel 1959 a Maria Luisa Borromeo in Medici di Marignano. Nel 1983 la proprietà fu trasferita ai signori Bianchi, Melesi e Invernizzi di Cortenova.

L'unico intervento recentemente attuato sulla villa è il rifacimento parziale della copertura, danneggiata nel 1981 dalla caduta di un albero.

Attualmente il complesso si trova in uno stato di totale abbandono. Il problema principale è costituito, nella villa, dalle infiltrazioni d'acqua sia piovana che sorgiva. Lo stato di degrado generale viene poi peggiorato da gravi atti di vandalismo, manifestatisi soprattutto nell'ultimo decennio.

L'attenzione recente per l'opera del Sidoli ha portato al riconoscimento di Villa De Vecchi quale capolavoro architettonico d'importanza non solo locale; Il Comune di Cortenova ne ha affermato il valore storico tramite gli strumenti urbanistici; la Comunità Montana della Valsassina, inoltre, ne ha elaborato una ipotesi concreta di riuso. [Giola - Turati, 1991].

Villa De Vecchi è un bene architettonico di notevole interesse, la cui conoscenza è largamente diffusa tra la popolazione. L'attenzione della pubblica amministrazione è testimoniata dalla relazione dello strumento urbanistico vigente per Cortenova, in cui si ipotizzano l'acquisizione pubblica della villa ed una serie di destinazioni funzionali alternative, solo vagamente specificate (centro polifunzionale). Anche la Comunità Montana della Valsassina è direttamente interessata al destino di Villa De Vecchi. Si propone di acquisirla per insediare la propria nuova sede, eventuali strutture amministrative per sedi periferiche della provincia di Lecco, nonché sale per convegni e manifestazioni. Oltre a ciò prevede un intervento di tutela e conservazione del parco, per una effettiva fruizione pubblica.

L'attuale proprietà, invece, è interessata ad un rapido incremento del degrado, al fine di poter sfruttare il suolo con destinazioni più redditizie.

La ricerca per questo secondo caso è ancora in fase iniziale: è stato studiato l'intervento da proporre, il questionario ed il tipo di divulgazione.

La CVM per Villa De Vecchi ha lo scopo di valutare la variazione di benessere derivante dalla realizzazione di un intervento analogo a quello proposto dalla Comunità Montana. Si è potuto coinvolgere ampiamente tale istituzione. Essa ha appoggiato il progetto di ricerca, rendendosi disponibile alla pubblicazione del questionario sul proprio mensile, che viene distribuito a tutte le famiglie residenti nel territorio amministrato. Il questionario verrà ricevuto da circa 10.000 famiglie e sarà dotato di affrancatura di ritorno. Si prevede, quindi, un alto tasso di risposte.

La pubblicazione sul mensile della Comunità Montana rende necessaria una trattazione sintetica dell'indagine. Si è così ridotta notevolmente rispetto al primo esempio esposto la parte di questionario

relativa all'accertamento della conoscenza del bene, dell'interesse verso i problemi della conservazione e della propensione a pagare per tali interventi. Nella pubblicazione del questionario, una breve nota introduttiva chiarirà i caratteri della ricerca e i suoi scopi non soltanto scientifici. La descrizione della villa, già comunque largamente nota, e dell'intervento, verrà completata da rilievi geometrici e materici integrati da una opportuna documentazione fotografica.

In questo caso si intende valutare il surplus compensativo, attraverso la richiesta delle WTP individuali, in un approccio *open ended*. La decisione sull'utilizzo di tale tecnica è stata presa in considerazione della forma della divulgazione. Il compito degli intervistati viene ancora facilitato dall'inserimento di una unica tabella di valori di riferimento. Essi sono limitati, tuttavia, soltanto ad alcune principali spese procapite sostenute dalla Comunità Montana. Il veicolo di pagamento è costituito da una quota associativa annuale ad un Ente che si occuperebbe della gestione di tutto l'intervento - dall'acquisizione alla conservazione - previsto della durata di tre anni. Lo stesso organismo si impegnerebbe al termine dell'intervento a cedere la Villa alla Comunità Montana, perché possa utilizzarla nella maniera specificata.

CASTELLO DI TOLCINASCO

Il castello di Tolcinasco, risalente alla fine del 1500, è situato a Pieve Emanuele - comune del Parco Sud, in provincia di Milano - in un'area di circa 1.300 ettari non distante dal centro urbano. Esso è parte di un complesso più ampio, che comprende, oltre al Castello, una cascina articolata intorno ad una grande corte rettangolare (114x80m), e una piccola chiesa con canonica. Il castello è costituito da un unico corpo di fabbrica, a pianta rettangolare, circondato da quattro torri; è strettamente collegato, sia funzionalmente che da un punto di vista architettonico, alla corte antistante, che ospitava le case coloniche, granai e magazzini. Il complesso, infatti, rappresentò un cosiddetto castello-cascinale [Perogalli, 1967], e servì come centro per lo sviluppo agricolo della zona. A sud-ovest dell'edificio principale, si trova una piccola chiesa, anch'essa del tardo '500.

La proprietà, inizialmente intestata ai conti d'Adda, così come risulta anche dai documenti catastali del 1722 (Carlo VI) e del 1754, venne trasferita in poche occasioni. I de Capitani d'Arzago, sostituitisi ai Dozzio e ai Conti Turati, recentemente la cedettero alla Società Eurogolf.

Al momento dell'acquisto da parte degli attuali proprietari, la cascina ed il castello presentavano una condizione di elevato degrado; il complesso era ancora funzionante come azienda agricola, ma ospitava solo poche famiglie di coltivatori, con un fondo agricolo di circa duecento ettari.

La Società Eurogolf presentò l'attuale progetto per l'assetto dell'area.

Qui di seguito indichiamo le principali tappe del processo autorizzativo ai livelli urbanistico ed edilizio.

Delibera C.C. 139 del 28 luglio 1988.

Variante P.R.G. da area agricola a "zona a verde sportivo" di tutta la proprietà (1.700.000 mq).

Delibera C.C. 140 del 28 luglio 1988 prevede la ristrutturazione del castello e delle strutture vicine (aia, cascinali e chiesetta).

Castello: restaurato e trasformato in bar, ristorante, sale conferenze.

Cascinali non demoliti: trasformati in mini appartamenti, con campi da tennis, piscina e strutture ricettive.

Chiesa e filari di tassi: da conservare.

Delibera C.C. 141 del 28 luglio 1988.

Convenzione comune - proprietà, che prevede:

creazione campo da golf a 36 buche, attrezzature sportive e ricettive, riservate ai soci; restauro e conservazione del castello, del quale una sala può essere usata dai cittadini di Pieve per dieci giorni all'anno;

sconto del 20% ai cittadini di Pieve sulla quota di iscrizione (20/30 milioni);

corsi di golf gratuiti alle scolaresche pievesi;

costruzione di strada a scorrimento veloce che colleghi l'attuale strada per Fizzonasco (adiacente al castello) e Basiglio-Milano 3;

costruzione di un percorso salute;

conservazione dell'area delle cave per 99 anni alla società di pesca sportiva "Castello" (il terreno poi passerà alla proprietà);

cessione alla proprietà privata di aree comunali, quali le antiche strade in terra battuta;

0,03% di edificabilità, normalmente concessa sulla aree agricole, per un totale di 36.000 mq.

Nella convenzione non è citata la destinazione di 400.000 mq, che su affermazione dell'allora Sindaco erano destinati a "verde attrezzato non residenziale".

Su opposizione del "Coordinamento per la Tutela di Tolcinasco e il Territorio di Pieve Emanuele", Il Comitato Regionale di Controllo nella seduta del 5 ottobre 1988 ha annullato le delibere 139-140-141, sottolineando inoltre che in base alla legge urbanistica regionale non potevano essere apportate varianti al Piano Pluriennale di Attuazione (PPA) approvato per il periodo 1988-1991, in cui non era compreso l'intervento relativo al Castello.

Ciononostante, grazie ad una variante al P.R.G., nel dicembre 1989 il Comune di Pieve ha dato l'assenso al progetto, per il quale la proprietà ottiene le concessioni edilizie il 26 aprile 1990. Questo è avvenuto tre giorni dopo l'istituzione del Parco Sud Milano - di cui il comune di Pieve Emanuele fa parte - le cui finalità sono quelle di tutela e recupero paesistico e ambientale; salvaguardia, riqualificazione e

potenziamento delle attività agro-silvo-colturali, assunte come elemento centrale e connettivo.

L'intervento di trasformazione fisica e funzionale viene gestito da una serie di società che fanno tutte capo alla Fininvest (Tolcinasco Finanziaria, controllata al 99,6% dalla Fininvest; Società Europea Golf, Cantieri Riuniti, Ipg). Dal 1991 è aperta una indagine che coinvolge il Comune di Pieve e la sua giunta, ora crollata. L'allora Sindaco Antonio Maresca (P.S.I.) è indagato per avere incassato una tangente di circa un miliardo tra il 1989 e 1991, proprio per far approvare il cambiamento di destinazione urbanistica per l'area del Castello. Imputato di averla versata è il dirigente della Fininvest Sergio Roncucci. Nonostante le indagini della magistratura, le denunce dei tecnici della Regione Lombardia per danni all'ambiente e della Soprintendenza ai Beni architettonici per la violazione dei vincoli imposti a protezione della fortezza, il "Golf & Country Club - Castello di Tolcinasco" è stato inaugurato ed è in piena attività, così come gli oltre 200 appartamenti ricavati nelle cascine ristrutturata e nelle loro quattro torri, nonché in una corte di nuova edificazione.

Quest'ultima applicazione, ancora in fase progettuale, ha lo scopo di valutare la WTA della collettività nei confronti dell'intervento di trasformazione del Castello di Tolcinasco, qui sopra brevemente descritto. Il caso presenta notevoli complicazioni. Prima fra tutte la necessità di ricorrere alla valutazione della WTA. In effetti, di fronte ad una tale trasformazione fisico-funzionale già attuata, la previsione di un uso alternativo, sarebbe risultata eccessivamente ipotetica: la determinazione della variazione di benessere tramite la richiesta della WTP avrebbe rappresentato una fonte di errore sistematico. Ci sembra interessante, allora, la valutazione della "disponibilità ad essere indennizzati" quale misura - se non altro di tendenza - della percezione del danno subito dalla comunità in relazione ad un simile intervento. Siamo però consapevoli della delicatezza dell'argomento, suscettibile di provocare un probabile comportamento strategico da parte degli intervistati. Problema ulteriormente aggravato dai recenti sviluppi politici, che hanno visto l'attuale proprietario del complesso di Tolcinasco diventare Presidente del Consiglio, nonché crollare la giunta comunale che ha autorizzato tale intervento.

Si tenta quindi di contenere gli eventuali limiti di cui potrà soffrire la valutazione, attraverso l'utilizzo di un questionario che prevede una serie di domande di controllo. Le interviste saranno condotte in forma personale.

La prima parte del questionario è finalizzata a verificare l'interesse della popolazione nei confronti delle problematiche legate alla conservazione dei beni culturali, e ad accertare la conoscenza del bene e del recente intervento.

In seguito viene posto il quesito per la valutazione della WTA, lasciando anche spazio ad una spiegazione, al fine di poter rilevare eventuali comportamenti strategici. Tale domanda viene rivolta, nella forma *open ended*, solo a coloro che hanno già affermato di percepire come danno l'avvenuta trasformazione del complesso. Nella necessità di dover contenere al massimo qualsiasi altro tipo di distorsione delle risposte, l'approccio *open ended* (anche qui con tabella di valori di riferimento) si ritiene essere il più idoneo alla valutazione della WTA. Vengono poi indagate le preferenze, di tutto il campione, sulle destinazioni alternative del complesso, sia pubbliche che private.

L'ultima parte è finalizzata a raccogliere informazioni sulle caratteristiche socio-economiche dell'intervistato.

L'indagine verrà condotta tramite interviste dirette, su un campione rappresentativo della popolazione residente in tutto il Parco Sud, che comprende 61 comuni dell'hinterland meridionale milanese. In particolar modo analizzeremo l'atteggiamento di due sottocampioni, geograficamente differenziati. Il primo sarà formato dai soli abitanti di Pieve Emanuele e dei comuni limitrofi (Opera, Locate Triulzi), che si ritengono essere i più direttamente coinvolti dall'intervento. Il secondo rappresenterà tutti gli abitanti del Parco Sud, considerati comunque potenziale utenza del bene oggetto di indagine.

ALLEGATO - QUESTIONARI

QUESTIONARIO CVM PER IL MERCATO DEL CARMINE - LUCCA

Approccio: open ended - DCM
 valutazione del surplus complessivo - WTP
 Divulgazione: distribuzione per zone campione
 Campione: residenti in Lucca
 n. questionari distribuiti: 450
 n. questionari resti completati: 197

(Breve presentazione dello scenario)

Conosce il "Mercato del Carmine"?
 SI NO

C'è mai stato?
 SI NO

Se sì, ogni quanto lo frequenta?
 spesso ogni tanto raramente mai

Se che cosa era in origine il mercato?
 non so
 convento con chiesa
 ospedale
 caserma

Conosce altri edifici storici utilizzati per usi diversi dall'originale?
 SI NO
 se sì, quali:

È interessato alla conservazione e al riuso del patrimonio dei beni artistici, storici, architettonici?
 SI NO NON SO

È iscritto ad associazione che hanno come obiettivo la tutela e conservazione dei beni artistici, storici, architettonici?
 SI NO

Pensa che ogni singolo cittadino sia responsabile della tutela del patrimonio dei beni artistici, storici, architettonici?
 SI NO NON SO

Pensa che si debbano impegnare più risorse finanziarie per la loro conservazione?
 SI NO NON SO

È a conoscenza del fatto che l'amministrazione comunale ha commissionato un progetto di conservazione per il "Mercato del Carmine"?
 SI NO

Quale delle seguenti alternative di sviluppo proporrrebbe per il Mercato del Carmine?

- mantenimento del mercato attraverso la valorizzazione delle strutture esistenti e ampliamento delle etichette merceologiche
- sostituzione del mercato, perché ha perso di valore e importanza di fronte alla concentrazione delle catene della grande distribuzione

Se il mercato fosse mantenuto sarebbe favorevole a potenziarne l'interesse attraverso la realizzazione di uno spazio espositivo dei prodotti tipici delle colline lucchesi, e comunque creando uno spazio espositivo nella ex chiesa attigua al mercato?
 SI NO NON SO

Se il mercato venisse sostituito, quale di queste attività le piacerebbe collocata al suo posto?

- museo d'arte moderna e galleria civica di arte contemporanea
- nuova sede della biblioteca comunale
- altro:

Ci interessa ora sapere quanto per Lei personalmente vale, in denaro, un eventuale intervento di conservazione e riuso dell'edificio del Carmine. Potrebbe essere utile conoscere la spesa annua media, procapite, a livello comunale, pagata sotto forma di imposta, per alcuni servizi (nell'anno 1993, Comune di Lucca):

* spesa generali pubblica amministrazione	L. 285.119
* spesa per nettezza urbana	L. 207.220
* spesa generali per istruzione scolastica	L. 199.962
* spesa per istruzione universitaria	L. 93.269
* spesa per trasporti pubblici	L. 47.569
* spesa per logoroture, deputazioni e collottoli	L. 35.587
* sussidi per il campo dei soci e giovani dell'ambiente	L. 34.803
* spesa per mantenimento di parchi e giardini	L. 11.610

Per il suo futuro utilizzo l'edificio del Carmine necessita di un intervento di conservazione. Supponiamo che tale progetto venga gestito da un Ente senza scopo di lucro, fondato proprio per raccogliere fondi per la tutela dell'edificio. Tale progetto assicurerebbe la tutela di un bene di elevato interesse storico-architettonico, e inoltre permetterebbe ai cittadini una maggiore e più corretta fruizione dell'edificio, grazie all'insediamento di funzioni adeguate alle reali necessità della popolazione. Per realizzare questo progetto sarebbe però necessario una quota d'associazione annuale da parte di un sufficiente numero di cittadini.

Al fine di sostenere tale progetto, Lei sarebbe disposto a pagare annualmente la quota di Lire 20.400/50.000/100.000 (per un periodo massimo di dieci anni)?

SI NO

La preghiamo infine di indicare alcuni dati, completamente anonimi:

Età: 15-30 M
 31-50 F
 51 e oltre

Attività: operato commerciante
 impiegato coltivatore diretto
 dirigente studente
 insegnante casalinga
 libero professionista pensionato
 artigiano disoccupato

Titolo di studio: nessuno licenza elementare
 licenza media infer. diploma media super.
 diploma parauniversitario
 laurea altro

Classe di reddito lordo familiare: minore di 10 milioni
 10 - 20 milioni
 20 - 30 milioni
 30 - 40 milioni
 40 - 50 milioni
 50 milioni e oltre

LA RINGRAZIAMO PER LA SUA GENTILE COLLABORAZIONE

QUESTIONARIO CVM PER VILLA DE VECCHI

Approccio: open ended
 valutazione del surplus complessivo - WTP
 Divulgazione: pubblicazione sul mensile della C.M. con affiancamento di mostre
 Campione: residenti nella Comunità Montana della Valassina
 n. questionari distribuiti: tramite pubblicazione: 10.000

(Breve presentazione dello scenario anche con ausili fotografici)

Villa De Vecchi con il suo grande parco si trova lungo la strada provinciale della Valassina, di fronte alla deviazione che conduce nel centro di Cortenova, via spicca con il suo colore rosso e le sue forme un po' bizzarre (gli architetti e gli storici dell'arte potrebbero definirle eclettiche). Da molti è conosciuta con il suggestivo nomignolo di Villa delle Streghe, anche a causa dello stato di degrado in cui si trova. La costruzione risale al 1858 su progetto dell'architetto Alessandro Siodò per il nobile Felice de Vecchi, mentre il parco e i principali annessi sono di poco posteriori. Attualmente la villa ed il parco sono di proprietà privata, e soggetti a vincolo di tutela da parte della Soprintendenza ai beni Architettonici e Ambientali (ex lege 1497/1939) per il loro notevole interesse storico e paesaggistico.

Conosce Villa de Vecchi a Cortenova?

SI NO

L'edificio, disabitato da anni si trova attualmente in un grave stato di abbandono. Sarebbe favorevole ad un suo recupero?

SI NO

Se recuperato, a suo avviso, quale destinazione funzionale potrebbe ospitare?

- non so
- residenza privata
- centro culturale polifunzionale (biblioteca, sale per convegni e manifestazioni, spazi espositivi, ecc.)
- sede della Comunità Montana della Valassina
- altro:

Immagini, ora, che venga fondata una Associazione "Amici di Villa de Vecchi", senza scopo di lucro, per acquistare il complesso sia della villa che del parco secolare e per assicurarne la conservazione. Dopo un opportuno restauro il complesso sarebbe donato alle comunità montane, che lo utilizzerebbe per ospitare la sua nuova sede (ufficio per le guardie ecologiche, per il coordinamento delle squadre antincendio, tecnico per la viabilità montana e per la forestazione, eventuali uffici per sedi periferiche della provincia di Lecco), nonché sale per convegni e manifestazioni, lasciando il parco aperto al pubblico.

Per realizzare questo progetto sarebbe però necessario una quota di associazione annuale da parte di un sufficiente numero di cittadini.

Se questa ipotesi fosse realizzabile, Lei sarebbe disposto a sostenere l'iniziativa donando all'Associazione un contributo finanziario, come quota sociale annuale, per la durata dell'intervento prevista di tre anni, avendo la soddisfazione di contribuire alla conservazione di un edificio di notevole

Interesse storico e culturale, e usufruendo nello stesso tempo dei servizi messi a disposizione della Comunità?

SÌ NO

In caso affermativo quale cifra sarebbe disposto a donare come quote associative?

.....

A questo potrebbe esserle utile avere qualche riferimento. Nella seguente tabella sono riportate alcune indicazioni riguardanti le spese medie procapite previste dal bilancio delle Comunità Montana per il triennio 1994-1996

Amministrazione generale	L. 100.000
collegamenti e sistemazioni strada e viabilità minima	L. 35.000
programma agricoltura	L. 55.000
servizi assistenza	L. 45.000
turno sport tempo libero	L. 31.000
mantenimento acque	L. 17.000
istruzione cultura promozione	L. 2.800

La preghiamo infine di indicare alcuni dati, completamente anonimi:

Età 15-30 Sesso M
 31-50 F
 51 e oltre

Attività operaio commerciante
 impiegato coltivatore diretto
 dirigente studente
 insegnante casalinga
 libero professionista pensionato
 artigiano disoccupato

Titolo di studio nessuno licenza elementare
 licenza media infer. diploma media super.
 diploma parauniversitario
 laurea altro

E' iscritto ad associazioni che hanno come obiettivo la tutela e conservazione dei beni artistici, storici, architettonici o ambientali?
 SÌ NO

Classe di reddito minore di 10 milioni
 lordo familiare 10 - 20 milioni
 20 - 30 milioni
 30 - 40 milioni
 40 - 50 milioni
 50 milioni e oltre

N. di componenti nucleo familiare:

Comune di residenza:

LA RINGRAZIAMO PER LA SUA GENTILE COLLABORAZIONE

QUESTIONARIO CVM PER IL CASTELLO DI TOLINASCO

Approvato: open-ended
 (calcolo del surplus cooperativo - VTA)
 Direzione: iniziative personali
 Campione: residenti nei comuni del Parco Sud. In particolare Pieve Emanuele, Opera, Trilizia, Olegna

(Breve presentazione dello scenario, anche con ausili fotografici)

1. E' interessato alla conservazione e al riuso del patrimonio dei beni artistici, storici, architettonici?
 SÌ NO NON SO

2. E' iscritto ad associazioni che abbiano come scopo la tutela di beni artistici, storici o ambientali?
 SÌ NO

3. Pensa che ogni singolo cittadino sia responsabile della tutela del patrimonio dei beni artistici, storici, architettonici?
 SÌ NO NON SO

4. Pensa che si debbono impegnare più risorse finanziarie per la loro conservazione?
 SÌ NO NON SO

5. E' a conoscenza dell'esistenza del Parco Sud?
 SÌ NO

6. Conosce il Castello di Tolinasco a Pieve Emanuele?
 SÌ NO

7. C'è mai stato?
 SÌ NO

8. E' a conoscenza dell'attuale trasformazione fisica e destinazione del complesso del castello di Tolinasco?
 SÌ NO

Attualmente il complesso del Castello ospita il Golf Country Club - Castello di Tolinasco, un campo da golf a 36 buche, strutture sportive e ricettive riservate ai soci, mentre le cascate sono state destinate a residenza private (circa 200 appartamenti).

9. Ritiene che il Castello di Tolinasco ed il complesso che lo circonda abbiano subito un danno in seguito alla trasformazione fisica e funzionale che hanno recentemente subito?
 SÌ NO NON SO

10. Ritiene che l'attuale uso costituisca una perdita per la collettività?
 SÌ NO NON SO

(PER RISPOSTE AFFERMATIVE → 10A)

(PER RISPOSTE NO - NON SO → 11)

10A. A quanto dovrebbe ammontare il suo l'indennizzo personale minimo per sentirsi ripagato di tale perdita?

.....

A questo proposito potrebbe esserle utile conoscere le spese annue medie, procapite, a livello comunale, pagate sotto forma di imposte, per alcuni servizi (nell'anno 1993, Comuni campione: Pieve Emanuele, Opera, Locate Trilizia)

Comune di Pieve Emanuele	
Parco e giardini	2.500
Assalto ambiente e problemi dell'ambiente	6.000
Musei, monumenti, pinacoteche, archivi, biblioteche	13.000
Assistenza anziani e assist. ind.	25.000
Scuola pubblica e asilo	28.000
Salute pubblica	41.000
Trasporti e comunicazioni	75.000
Amministrazione generale	172.000

Comune di Locate Trilizia	
Parco e giardini	5.500
Fogn. collettive e depuratori	10.000
Scuola pubblica e asilo	28.500
Assistenza e beneficenza	50.000
Trasporti e comunicazioni	63.000
Salute pubblica	86.000
Amministrazione generale	174.000

Comune di Opera	
Parco e giardini	2.000
Fogn. collettive e depuratori	7.000
Musei, monumenti, pinacoteche, archivi, biblioteche	14.000
Scuola pubblica e asilo	25.500
Salute pubblica	37.000
Trasporti e comunicazioni	49.000
Amministrazione generale	177.000

11. Avrebbe preferito che il complesso del Castello di Tolinasco fosse:

- 11.1 rimasto ai precedenti proprietari, nelle condizioni fisiche e funzionali in cui si trovava
- 11.2 acquistato dalla Pubblica Amministrazione, prevedendone un intervento di conservazione e riuso per attività di interesse pubblico
- 11.3 Le va bene l'attuale utilizzo
- 11.4 Altro

(SOLO PER RISPOSTA 11.2)

11A. In questo caso (il castello con le cascate ed il terreno) acquisto della Pubblica Amministrazione) quale destinazione funzionale avrebbe preferito? (1 o 2 risposte)

- sede del Parco Sud con centro per attività culturali
- centro per congressi, esposizioni, attività ricettive (albergo, ristorante, bar)
- spazio intercomunale attrezzato per attività sportive (atletica, tennis, ...)
- attività di interesse pubblico nel castello e residenze private nelle cascate
- Altro

La preghiamo infine di indicare alcuni dati, completamente anonimi:

Età 15-30 Sesso M
 31-50 F
 51 e oltre

Attività operaio commerciante
 impiegato coltivatore diretto
 dirigente studente
 insegnante casalinga
 libero professionista pensionato
 artigiano disoccupato

Titolo di studio nessuno licenza elementare
 licenza media infer. diploma media super.
 diploma parauniversitario
 laurea altro

Classe di reddito minore di 10 milioni
 lordo familiare 10 - 20 milioni
 20 - 30 milioni
 30 - 40 milioni
 40 - 50 milioni
 50 milioni e oltre

LA RINGRAZIAMO PER LA SUA GENTILE COLLABORAZIONE

BIBLIOGRAFIA

- T. ANEMIYA (1981), "Qualitative Response Models: a Survey", in *Journal of Economic Literature*, Vol XIX , dic.
- A. BELLINI (a cura di) (1986), *Tecniche della conservazione*, Franco Angeli, Milano
- K.J. BOYLE, R.C. BISHOP (1988), "Welfare Measurement Using Contingent Valuation: A Comparison of Techniques" in *American Journal of Agricultural Economics*, vol. 70, n°1
- D.S.BROOKSHIRE, M.A. THAYER , W.D.SCHULZE , R.C. D'ARGE (1982), "Valuing Public Goods: a Comparison of Survey and Hedonic Approaches", in *The American Economic Review*, marzo
- CARTA DI VENEZIA (1964), in *Atti del II Congresso internazionale del restauro*, Icomos, Venezia
- M. CERUTI (1992), "La hybris dell'onniscienza e la sfida della complessità", in G. Bocchi, M. Ceruti (a cura di), *La sfida della complessità*, Feltrinelli, Milano
- CUMMINGS R.G., BROOKSHIRE D.S., SCHULZE W.D. (1986), *Valuing Environmental Goods: a State of the Arts Assessment of the Contingent Method*, Totowa, N.J., Rowman and Allanheld
- R.K.DAVIS (1964), The Value of Big Game Hunting in a Private Forest, in *Transaction of the 29° North American Wildlife and Natural Resources Conference*, Washington D.C., Wildlife Management Institute
- R. DEACON , P. SHAPIRO (1975), "Private Preference for Collective Goods Revealed Through Voting on Referenda", in *The American Economic Review*, dicembre (pp. 943-955)
- DICHIARAZIONE DI AMSTERDAM (1975), in R. Di Stefano (1979), *Il recupero dei valori*, Napoli
- 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. FATTINANZI (a cura di) (1992), *Relazione sulle attività del dottorato in "Metodi di valutazione nella progettazione urbanistica e architettonica"*. A.A. 1991-1992
- L. FUSCO GIRARD (1987), *Risorse architettoniche e culturali: valutazioni e strategie di conservazione. Una analisi introduttiva*, Ed. Franco Angeli, Milano
- L. FUSCO GIRARD (a cura di) (1989), *Conservazione e sviluppo: la valutazione nella pianificazione fisica*, Ed. Franco Angeli, Milano

L. FUSCO GIRARD (a cura di) (1993), *Estimo ed economia ambientale: le nuove frontiere nel campo della valutazione*, Ed. Franco Angeli, Milano

A.C.FISHER , J.V. KRUTILLA, C.J.CICCHETTI (1972) , "The Economics of Environmental Preservation: A Theoretical and Empirical Analysis", in *The American Economic Review*, n. 4

A. GABBA (1970), *Valutazioni economiche in tema di difesa degli ambienti naturali*, Pavia

V. GIOLA, D. TURATI (1991), *Villa De Vecchi a Cortenova. Riscoperta di un capolavoro*, edito dalla Comunità Montana Valsassina, Valvarrone, Val d'Esino e Riviera

M. GRILLENZONI, G. GRITTANI (1994), *Estimo. Teoria, procedure di valutazione e casi applicativi*, Ed. Calderini, Bologna

G. GRITTANI (1990), "Introduzione alle metodologie di valutazione monetaria e non monetaria", in *Genio Rurale*, n.7/8

W.M. HANEMANN (1980), "Measuring the Worth of Natural Resource Facilities: Comment", in *Land Economics* vol. 56, n. 4

W.M. HANEMANN (1984), "Discrete /Continuous Models of Consumer Demand", in *Econometrica*, vol. 52, n.3

W.M. HANEMANN (1984), "Welfare Evaluations in Contingent Valuation Experiments with Discrete Responses", in *American Journal of Agricultural Economics*, vol. 66

J.R.HICKS (1943), "The Four Consumer Surpluses", in *Review of economic Studies*, vol. 8

A .MARINELLI, L. CASINI, D. ROMANO (1990), "Valutazione economica dell'impatto aggregato e dei benefici diretti della ricreazione all'aperto di un parco naturale della Toscana", in *Genio Rurale*, n. 9

A. MARRADI (1984), *Concetti e metodi per la ricerca sociale*, ed. La Giuntina, Firenze

S. MATTIA (1983), *Appunti sulla stima del valore sociale dei beni culturali immobiliari*, ed. CO.SA, 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 II Simposio di studio su "Metodologia estimativa: presente e futuro"*, Valencia 15 ottobre

S. MATTIA (1994), "Processi valutativi del patrimonio industriale dismesso", in "«symbol 65\ f "Symbol"» «symbol 78\ f "Symbol"» «symbol 65\ f "Symbol"» «symbol 71\ f "Symbol"» «symbol 75\ f "Symbol"» «symbol 72\ f "Symbol"» - cultura, storia e tecniche della conservazione, giugno, n. 6

R.C.MITCHELL, R.T.CARSON (1989), *Using Survey to Value Public Goods*, Washington D.C., Resources for the Future, Inc.,

- L. NOLA (1990), "Il costo ecologico delle opere incidenti sul territorio: metodi di valutazione", in *Genio Rurale*, n. 5
- T. PARK, J. B. LOOMIS, M. CREEL (1991), "Confidence Interval for Evaluating Benefits Estimates from Dichotomous Choice Contingent Valuation Studies", in *Land Economics*, vol 67, n° 1, feb.
- D. PEARCE, A. MARKANDIA, E. BARBIER (1991), *Progetto per un'economia verde*, Società editrice Il Mulino, Bologna
- C. PEROGALLI (1967), *Castelli della pianura lombarda*, Milano
- L. PERRONE (1977), *Metodi quantitativi della ricerca sociale*, Feltrinelli, Milano.
- A. RANDALL, J.R. STOLL (1980), "Consumer's Surplus in Commodity Space", in *The American Economic Review*, giugno
- A. RANDALL (1990), "Economia e politica della conservazione ambientale", in *Aestimum*, n° 23-24, Firenze, novembre
- A. RANDALL (1990), "Metodi per la valutazione economica dei beni e dei servizi ambientali", in *Aestimum*, n° 23-24, Firenze, novembre
- A. RANDALL (1990), "Metodi per la valutazione economica dei beni e dei servizi ambientali", in *Aestimum*, n° 23-24, Firenze, novembre
- 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 marzo
- D. ROMANO, M. ROSSI (1993), "La valutazione economica del trekking sull'Appennino Tosco-Romagnolo: un confronto tra approcci non di mercato", in *Atti del II Simposio italo-spagnolo di studio su "Metodologia estimativa presente e futuro"*, Valencia, 15 ottobre
- S. ROMANO, L. CASINI (1993), "La valutazione del surplus dei cacciatori nella provincia di Firenze con l'impiego di modelli di scelta dicotomici: aspetti metodologici e applicativi", in *Atti del II Simposio italo-spagnolo di studio su "Metodologia estimativa presente e futuro"*, Valencia, 15 ottobre
- P.A. SAMUELSON (1980), *Economia*, ed. Zanichelli, Bologna
- C.SELLAR, J.R. STOLL, J.P.CHAVAS (1985), "Validation of Empirical Measures of Welfare Change: a Comparison of Nonmarket Techniques" in *Land Economics*, vol 61, n° 2, maggio
- G.SIGNORELLO (1986), "La valutazione economica dei beni ambientali", in *Genio Rurale*, n. 9
- G. SIGNORELLO (1990), "La stima dei benefici di tutela di un'area naturale: un'applicazione della *contingent valuation*", in *Genio Rurale*, n. 9
- B. TREZZA , G. MOESCH, P. ROSTIROLLA (1978), *Economia pubblica: investimenti e tariffe*, Ed. Franco Angeli, Collana Csei, Milano

S. VECA (1985), "Il piano e il contratto sociale: la tutela dei diritti e della rappresentatività democratica", in A. Tutino (a cura di), *Metodi della pianificazione, metodi della decisione*, Ed. Lavoro, Roma

S.VECA (1992), "Tre modelli di valutazione e giustificazione delle scelte collettive", in P. Gabellini (a cura di), *Progettare nella città esistente per la città esistente*, Atti del Convegno internazionale di urbanistica, Siena 13-14 marzo 1992, Ed. Danibel, Siena

WEBBER, DICKMAN, FOLEY, GUTTEMBERG, WEATON, WURSTER (1968), *Indagini sulla struttura urbana*, Ed. Il Saggiatore, Bologna

W.E.WESTMAN (1977), "How Much Are Nature's Services Worth?", in *Science*, vol 197, 2 sett.

There aren't abstracts in english language and in french language because they aren't furnished by the Author; so we are sorry.

Il n'y a pas les résumés en anglais et française pas evoyés par l'A.; nous Vous prions de nous excuser.

Mancano i sommari in lingua inglese e in lingua francese non forniti dall'Autore; ci scusiamo vivamente di ciò.