

Coerenza metodologica e trasparenza delle valutazioni Almerico Realfonzo*

Presumo che le ragioni per le quali mi è stato affidato il coordinamento di questa sessione, dato che le istanze di trasparenza delle attività tecniche non possono solo dirsi etiche, bensì debbano rispondere ad esigenze pratiche e procedurali, risiedano nel fatto che nei quattro convegni che ho promossi e curati, tra l'87 ed il '94, ho proposto la discussione, in termini concettuali e metodologici, delle tematiche della "valutazione", fino all'emanazione di una "Carta di Capri" (1989) che, con i caratteri in qualche misura declamatori di questo genere di documenti (si pensi alle carte del restauro, come esempi non disdicevoli di alta retorica), si proponeva come ispiratrice di auspicabili ed auspicati protocolli per la valutazione dei piani. Una ipotesi lecita, la mia, dato che questo incontro del Ce.S.E.T mira, come dichiara lo stesso invito, "alla messa a punto di un protocollo delle valutazioni"; valutazioni *tour court* e non valutazioni nell'ambito classico dell'Estimo.

Le esperienze che ho ricordate, sono, come credo tutti sappiano, l'Incontro del 1987 (Bari), preparatorio del meeting dell'88 (Capri-Napoli), a sua volta propedeutico al Convegno Internazionale del 1989 (Capri) sulla valutazione dei piani; ed, altresì, la IV Sessione del "Convegno del paesaggio", dell'anno scorso (Capri), che, replicando in termini attuali l'omonimo convegno del '82, trattò il tema della valutazione dei piani e dei progetti ambientali, con la partecipazione di illustri colleghi del nostro ambito disciplinare: Fattinanzi, Fusco Girard, Grillenzoni, Mattia, Orefice, Polelli, Roscelli - che coordinò la tavola rotonda conclusiva - Sali, Stanghellini, Stellin.

Tema dei tre primi Incontri, come ho detto, la valutazione dei piani, implicitamente, però esteso alla problematica dei grandi progetti, esplicitamente richiamata nel "Convegno del paesaggio". Ri-

* Prof. ordinario nell'Università degli Studi di Napoli Federico II.

cordo, inoltre, che un documento sulla formazione e la valutazione dei piani, fu elaborato da me, Roscelli ed altri colleghi di diversa estrazione disciplinare, per il concorso internazionale IPIGET-CNR ed Università di Napoli "Federico II" per una carta dei principi e dei comportamenti dell'Urbanistica (Carta di Megaride '94, dal nome dell'isolotto su cui sorge il napoletano Castel dell'Ovo, sul quale si insediò la prima colonia dei fondatori eubei della città partenopea) e pubblicato, con gli altri centoventuno contributi, nel volume edito dalle Istituzioni promotrici.

In tutte queste esperienze, si è testimoniata la complessità della valutazione non propriamente classica della pratica estimativa, quale si richiede nella formazione dei grandi progetti territoriali e dei piani, riconoscendone la multidimensionalità degli obiettivi e delle risoluzioni, come carattere peculiare che implica la multidimensionalità e la multidisciplinarietà degli approcci; una seconda caratteristica riconosciuta, è l'esigenza di trasparenza degli scenari e delle determinazioni del piano, cui è speculare l'esigenza di trasparenza del sistema valutativo, esigenza che si risolve in una istanza di costante accessibilità degli utenti del piano alla conoscenza del complesso di informazioni capaci di consentire la verifica della coerenza del piano con le condizioni del contesto che incessantemente mutano. Tutto questo sul piano teorico ed "ideologico"; sul piano pratico, la questione si connette, in termini problematici, all'ordinamento del sistema democratico che regola l'accesso dei cittadini al sistema amministrativo del territorio ed al sistema di gestione del piano. Si pongono una serie di questioni ordinamentali e metodologiche: che significano o, meglio, come si soddisfano, nel reale, esigenze teoriche del tipo: costante accessibilità popolare al piano, costante verifica della coerenza del piano alle mutazioni del contesto, costante possibilità di adeguare il piano al contesto? Risposte parziali a questi quesiti sono disponibili, ma è necessario, a mio avviso, una riconsiderazione critica delle acquisizioni raggiunte, ed in quella direzione si muoveva il citato nostro documento sulla formazione e valutazione del piano.

In tutte queste esperienze, inoltre, non si è trattato di rivendicare alle varie discipline implicate nel processo di valutazione (l'Estimo, l'economica, la ricerca operativa, la matematica, la sociologia, le scienze semiologiche) la titolarità del processo valutativo, quanto, piuttosto, di riconoscere la complessità come carattere peculiare del

“circolo ermeneutico” che si instaura nel fare e nell’approvare i piani ed i progetti: un processo che è immanente alla storia della civiltà e che, credo, segni addirittura l’evoluzione della società umana, fin dai primordi, ma che solo con i tempi moderni, con l’istanza democratica, l’assunzione della pianificazione tra i fondamenti delle politiche e l’avanzamento della conoscenza e delle stesse tecnologie, si è configurato in forma esplicita, divenendo esigenza politica ed oggetto di speculazioni concettuali e di elaborazioni metodologiche.

Nel documento presentato per la “Carta di Megaride”, viene posto il problema della valutazione delle strategie che, nelle condizioni di complessità e di incertezza del futuro, devono suffragare le scelte semiologiche, funzionali, economiche e sociali del piano. Io credo che il problema della valutazione delle strategie sia fondamentale, per i piani ed i grandi progetti, e sto pensando di dedicarvi un convegno che consideri le diverse forme nelle quali le strategie si configurano nella società moderna, da quelle territoriali a quelle dello sviluppo socioeconomico, a quelle industriali, all’organizzazione terziaria del territorio, ai sistemi delle comunicazioni materiali ed immateriali.

Quanto tutto questo concerna il problema della trasparenza degli approcci estimali, è questione legata alla dimensione che si intende riconoscere all’Estimo: alla dimensione “micro” classica dell’Estimo urbano, il problema della valutazione dei piani e dei grandi progetti, come oggi lo si intende, sarebbe apparso certamente come questione estranea; alla dimensione moderna dell’Estimo ambientale, appare come questione nient’affatto estranea, anche se la sua pertinenza implica un ragionamento intorno agli intrecci disciplinari che intervengono nel processo ermeneutico-valutativo.

Questo ragionamento certamente sfocia nella questione della coerenza metodologica con l’apparato concettuale dell’Estimo (principi teorici e materia dell’analisi estimativa), per verificare se la disciplina estimativa abbia la dimensione culturale per accogliere nel suo dominio non certamente l’intera questione concettuale e metodologica del “circolo ermeneutico”, ma anche semplicemente la sua frazione algoritmica o addirittura semplicemente la sua frazione economica (qual’è trattata, di norma, dall’analisi costi/benefici sociali. Viene, dunque, introdotta la questione dell’afferenza delle metodiche valutative all’ambito dell’Estimo, malgrado la loro genesi affatto esterna alla disciplina, nell’esperienza internazionale: una

questione che ha visto impegnati alcuni di noi (forse me, in particolare, negli ultimi tempi) sopra la discussione della coerenza logico-formale delle tecniche di valutazione col dominio dell'Estimo, tecniche che, per comodità, dividemmo, nel Convegno di Capri dell'89, nelle "famiglie" delle valutazioni costi/benefici, a criteri multipli e modellistiche.

Sopra questa questione non riproporrò, oggi, alcuna considerazione nè riproporrò la discussione, limitandomi a ricordare, come ho scritto nel mio ultimo libro, "Teoria e metodo dell'estimo urbano", che "il problema reale è che la valutazione non costituisce di per sé il corpus di una scienza particolare, bensì un'attività sociale storicamente interrelata, per necessità naturale, alle altre attività sociali che sono i diversi modi d'uso e di programmazione dell'uso delle risorse". Accade, quindi, che la soluzione dei problemi valutativi di differente complessità, generati dall'interazione con i modi d'uso delle risorse e con le strategie perseguite, richieda, in realtà, l'uso strumentale di differenti metodiche. Se si considera, poi, il senso del processo complesso che ho definito "circolo ermeneutico", si comprende come queste metodiche travalichino il campo degli interessi dell'Economia, dell'Estimo, della Ricerca operativa, della modellistica matematica e della matematica dell'incertezza, ed investano anche i domini delle scienze semiologiche, della sociologia, dell'urbanistica tecnica, eccetera.

Molto di recente, in un lavoro sulla economicità dei beni culturali, tornando sopra il principio di correlazione tra metodo valutativo e complessità dei problemi che concernono beni pubblici per eccellenza quali sono i beni monumentali ed i siti storici, ho ricordato come, in effetti, non soltanto l'analisi dei casi di alta complessità possa comportare l'adozione di molteplicità di criteri quantitativi e qualitativi, bensì che la valutazione possa comportare l'adozione di una pluralità di tecniche; ed è questa, credo un'asserzione che si adatta all'intero spettro delle problematiche valutative nella pianificazione del territorio.

Vengo a qualche considerazione conclusiva sopra l'ambito propriamente estimativo, con pochi cenni al problema della coerenza metodologica e del protocollo.

Non ho osservazioni da fare relativamente agli approcci a problemi di routine, se non che l'affidabilità delle valutazioni è certamente correlata alla ricchezza della casistica dei dati. In particolare, la stima diretta dei costi di costruzione è interdetta dalla opacità del

mercato, anche per quanto concerne le produzioni pubbliche; cito, a conferma, una osservazione di Mattia in "Progetto, qualità e decisione" (1993), dove, a proposito del giudizio di valore nel controllo della qualità del prodotto edilizio, scrive che "un approccio probabilistico corretto è, poi, fortemente condizionato dalla consistenza e dai caratteri della banca dei dati".

Questa situazione di disponibilità dei dati, può privilegiare, nelle operazioni di routine relative alle stesse banali stime del valore di mercato, gli immobiliari professionali rispetto ai cultori di Estimo, per la loro ben maggiore disponibilità di informazioni.

Per quanto concerne le questioni di metodo, reputo molto rilevante il rafforzamento dell'attenzione alle procedure statistiche in Estimo, che si va manifestando; e cito qui un recente lavoro di Stellin (Il contributo della statistica all'Estimo tra passato e presente) presentato nel Seminario di studi in onore di Ernesto Marengi (1995).

Naturalmente in tutto ciò non vi è nulla di nuovo, per quanto concerne i casi banali di stima, ma è sicuramente stimolante ed, in alcuni casi, innovativo, l'interesse a procedure statistiche complesse per l'analisi di problemi estimativi non routinari, quali possono ricorrere nei casi di pianificazione urbanistica o di studi delle relazioni tra prestazioni (qualità) e prezzi dei prodotti edilizie. Cito, ad esempio, l'impiego dell'analisi di regressione per lo studio della correlazione tra prezzo e caratteristiche immobiliari, e ricordo, qui, i lavori di Simonotti, che ho presi in attenta considerazione in "Teoria e metodo" ed aggiungo che l'analisi dei prezzi marginali impliciti potrebbe riuscire molto rilevante nella formazione degli scenari connessi ad interventi di riqualificazione urbana, quando occorresse stimare gli effetti degli interventi sul mercato degli immobili. Quanto ad altri impieghi, ricordo come Mattia, nel già citato lavoro sul giudizio di valore nel controllo della qualità, rileva il possibile impiego della regressione multipla per l'analisi della correlazione tra prestazioni e prezzi dei prodotti.

Circa l'impiego di altre metodiche statistiche, ne ho sperimentata l'efficacia nel caso di una ricerca sui costi del recupero urbano, che ha utilizzato un interessante approccio dovuto ad una collaboratrice di Stanghellini, sulla correlazione tra classi di costi e classi di interventi, con significativi esiti.

Stellin ha ricordato, nel contributo che ho citato, che l'attenzione degli studiosi all'impiego di strumenti statistici in Estimo è nella

storia della letteratura. Per quanto mi riguarda, la ragione per la quale ho, quindi, ricordato alcuni impieghi dell'analisi statistica, in Estimo, sta nell'intenzione di ribadire che più che ricercare un procollo, forse il problema risiede nell'accesso alle informazioni (banche dati) e nell'adozione di affidabili tecniche di elaborazione dei dati. Certamente, l'impiego di procedure statistiche complesse è "fuori scala" rispetto alla pratica routinaria, ma sta di fatto che gli studiosi di Estimo, in quanto portatori di una cultura scientifica superiore, non dovrebbero occuparsi di routine, bensì di problemi complessi.

Io tengo ad insistere su queste categorie di problemi non routinari, sia perchè rappresentano i campi della autentica competenza degli studiosi, sia perchè ho l'intimo convincimento che, perseguendo temi di moda, la ricerca e la didattica possano trascurare problemi che richiederebbero l'apporto della competenza scientifica degli studiosi di Estimo.

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 français pas envoyés par l'A.; nous Vous prions de nous excuser.

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