

Conclusioni

Riccardo Roscelli*

Con Giovanni Grittani ho discusso e lavorato (insieme a molti altri amici), ma soprattutto ho condiviso ciò che in fondo sta alla base di questo Incontro: il tema della trasparenza del processo valutativo.

Il suo obiettivo, nella ricerca degli ultimi anni, è stato quello della semplificazione metodologica, nel tentativo di proporre sintesi e regole chiare.

In quest'ambito vorrei provare ad aggiungere qualche elemento di riflessione.

Lo schema conclusivo che propongo riguarda alcuni aspetti operativi dell'estimo tradizionale. Sulle altre tipologie valutative è in corso una interessante sperimentazione, ma è necessario un collaudo ed una analisi sistematizzata dei risultati.

In altri termini la ricerca e la discussione devono ancora proseguire per garantire un buon livello di affidabilità.

A me pare - ed è emerso in modo netto nelle relazioni di ieri e negli interventi di questa mattina, anche se da punti vista diversi - che al centro della "pratica estimativa" continuino a rimanere aperti e a permanere alcuni problemi che hanno a che fare con l'incertezza e che non sembrano di facile soluzione.

Poiché l'estimo ha come obiettivo essenziale la valutazione di beni per i quali non sussiste un apprezzamento univoco, una delle questioni fondamentali è definire entro quali margini di errore si può operare, secondo regole condivise scientificamente

Infatti, una stima si rende necessaria quando non è noto il valore del bene oggetto di valutazione e, nel caso di beni propriamente economici, quando il mercato non fornisce il prezzo in forma esplicita.

Si opera dunque in un ambito probabilistico ed è intuitivo che la stabilità del risultato sia un momento essenziale della valutazione e della sua affidabilità.

* Prof. ordinario di Estimo ed Esercizio professionale, Preside della Facoltà di Architettura del Politecnico di Torino.

Quando alla nozione di bene economico si sostituisce quella più ampia di bene - ambientale, culturale, storico - il quadro operativo e metodologico si complessifica ulteriormente, come ha ricordato il prof. Realfonzo, e ancor più nella valutazione di piani e progetti.

La traduzione dei vari parametri valutativi in un unico metro di tipo quantitativo-cardinale-monetario, semplifica la procedura e conduce generalmente ad un risultato accettabile.

Invece, nel caso della valutazione di beni o attività che richiedono l'uso combinato di scale di misure diverse (nominali, ordinali ad intervalli) si rendono necessari procedimenti più complessi con esiti problematici.

Si capisce come risulti sempre conveniente - quando è possibile senza distorcere il quesito estimativo e la finalità della valutazione - mantenersi in un contesto economico quantitativo.

Su questo piano vorrei sottolineare alcuni punti di rilievo non ancora risolti nella pratica professionale ed anche nella ricerca.

La valutazione interviene quasi sempre in situazioni di conflitto tra parti e interessi diversi.

Capita dunque molto spesso che i risultati del "giudizio estimativo" differiscano anche in modo rilevante a seconda delle convenienze che sono in gioco, utilizzando metodi, tecniche di calcolo, criteri e parametri inevitabilmente compromessi da fattori di carattere "soggettivo".

Poiché le ragioni del conflitto sono di per sé ineliminabili, è necessario definire un sistema di regole, un "codice procedurale", per controllare - o almeno rendere più trasparente - il campo e i limiti di variazione dei risultati.

Sarebbe in sostanza indispensabile, per gruppi di problemi e/o quesiti estimativi omogenei, individuare metodi e soluzioni sistematizzati in protocolli di uso.

In questo caso i risultati potrebbero variare soltanto in funzione della "attendibilità, qualità e numerosità" dei dati che formano il campione, con margini di errore certamente meno significativi degli attuali e soprattutto accertabili. Si pone qui il problema - sollevato anche dai proff. Carrer, Curto e Grillenzoni - di una base informativa adeguata e diffusa sul territorio.

L'esigenza di definire una casistica completa ed un approccio "sistemico, modellizzato e autovalidante" per la soluzione dei singoli quesiti estimativi (da quelli più semplici, monoparametrici e deterministici, a quelli più complessi, di tipo spazio temporale) scaturisce

proprio dalla necessità di rendere scientificamente dimostrato e il più possibile "oggettivo" l'intero processo valutativo.

Vi è poi una ragione di tipo etico e di deontologia professionale che ci riguarda (e su cui conviene riflettere) che attiene alle stupefacenti divaricazioni delle stime sul patrimonio immobiliare, che tanta parte hanno avuto nella formazione di risorse extrabilancio, con tutte le conseguenze e gli episodi di corruzione che ne sono derivati.

Un secondo gruppo di questioni riguarda la stabilità della stima in un arco temporale definito e comunque più ampio dell'attualità.

Come è noto il risultato di una valutazione è generalmente valido "hic et nunc", mentre viene sottoposto nel tempo a variazioni consistenti in funzione di diversi elementi (andamento dei prezzi, modificazione del sistema dei prezzi, variazione dei saggi di interesse, oscillazioni e diversificazioni nel funzionamento del mercato, cambiamento dei rapporti tra domanda ed offerta, andamento dell'inflazione e così via).

In realtà diventa sempre più importante avere a disposizione stime relative a beni (di natura pubblica o privata) che abbiano una loro validità per periodi relativamente lunghi, mantenendo attendibilità.

E' quindi assai importante costruire modelli, desunti dalla statistica, che siano in grado di "correggere e mantenere aggiornati" i dati, senza che si riscontrino errori dai livelli incontrollabili.

Le tecniche di regressione applicate a diversi problemi di carattere estimativo, hanno posto in evidenza la dipendenza dei valori immobiliari da una serie di fattori quantitativi e qualitativi, consentendo un notevole sviluppo delle conoscenze sull'influenza che ciascuno dei parametri considerati ha nel meccanismo di formazione dei prezzi e possono fornire un supporto ad un avanzamento della definizione di "regole" per la formazione dei bilanci patrimoniali e, più in generale, delle procedure di controllo delle variazioni dei prezzi di mercato per tipologie di beni.

Per queste ragioni è necessario offrire soluzioni di autovalidazione anche rispetto ai requisiti di accettabilità dei margini di errore.

Così una buona parte dei problemi di natura tecnica, che riguardano il metodo e la pratica estimativa, verrebbero ricondotti all'esistenza di banche dati e strumenti statistici idonei a trattare informazioni desunte direttamente dal mercato.

In questo contesto diventa essenziale proporre un aggiornamento del metodo generale per i processi di valutazione economica e

quindi anche per il calcolo della distribuzione di probabilità riferita a tecniche di valutazione specifiche. E' indispensabile fornire un quadro di supporto ad una ampia gamma di applicazioni sia per la soluzione di quesiti estimativi di tipo statico, sia di tipo dinamico. Inoltre va affrontata una serie di problemi connessi con la decisione, l'ottimizzazione ed il controllo.

Mi sembra che le questioni fondamentali potrebbero essere ricondotte a due filoni. Il primo potrebbe comprendere quesiti risolvibili con modelli deterministici. Il secondo riguarderebbe i problemi valutativi in cui è necessario affrontare la misura dell'incertezza nei modelli di stima, nell'ambito culturale dei metodi di analisi dei sistemi aleatori.

Sarebbe necessario produrre su questi punti per ciascuna tipologia valutativa un insieme di "protocolli procedurali" che definiscano almeno i criteri di misura, le modalità di trattamento delle informazioni, il campo di variazione dei risultati, a seconda delle quantità e qualità dei dati che sono disponibili.

Ritengo che gli Istituti e i Dipartimenti delle Università potrebbero svolgere una vera e propria attività di certificazione sulle procedure utilizzate, contribuendo ad una progressiva unificazione dei metodi, senza intervenire - come è ovvio - ad una convalida dei risultati.

Su questo terreno potrebbero essere fatti passi in avanti, attraverso una serie di progetti pilota.

Credo che il Ce.S.E.T. sia in grado di svolgere un importante ruolo di stimolo per avviare esperienze significative in questa direzione.

Abstract

This communication (short paper) is concerned with operational estimative issues. It focuses on the development of standardized procedures for controlling the domain of results' variation.

Résumé

La communication concerne les estimations d'issues opérationnelles. Elle se concentre sur le développement de méthodes standards pour le contrôle des variations dans les résultats du domaine.