

Aspetti evolutivi del mercato edilizio in area metropolitana.
Nuovi scenari valutativi
Angelo Caruso di Spaccaforno*

L'attuale compromissione della qualità urbana sotto il profilo sia fisico che socio-ambientale, unitamente alla congiuntura che attraversa il mercato edilizio, inducono a formulare specie con riferimento alle aree metropolitane alcune considerazioni che così sintetizzerei.

Ci si trova di fronte a interventi di formazione e trasformazione urbana sempre più complessi in conseguenza di una domanda espressa dal mercato particolarmente articolata e innovativa.

Gli usuali strumenti metodologici propri di una cosiddetta urbanistica di piano vengono nel frattempo soppiantati da una nuova cultura urbanistica di progetto, nel mentre contestualmente l'attenzione per la ricerca dell'ottimalità delle scelte edilizie sotto il profilo tecnico-prestazionale costituisce sempre più l'obiettivo di una politica della qualità che va affermandosi in ambito europeo.

In questo scenario la dottrina estimativa tradizionalmente fondata sul principio dell'ordinarietà subisce un allargamento categoriale rivolgendosi anche a valutazioni che trovano origine nella straordinarietà di interventi innovativi di formazione e trasformazione della città e del territorio.

La specificità di tali interventi richiede, nell'impossibilità di un esclusivo ricorso all'usuale metodo comparativo basato sul confronto diretto con il mercato immobiliare, lo sviluppo di valutazioni orientate all'approfondimento del profilo strategico delle operazioni. Di qui l'interesse per l'impiego di tecniche di analisi finanziaria ed economica nell'ottica dell'ottimizzazione dei rapporti qualità/costo e costo/ricavi.

Ne consegue pertanto la necessità di compiere, non soltanto nell'ambito di stime complesse ma anche nella pratica professionale corrente, una lettura critica del mercato edilizio, specie in area metro-

* Politecnico di Milano.

politana. Attraverso essa è possibile difatti individuare le regolarità di alcuni fenomeni, che diversamente apparirebbero anomali alla luce di un'interpretazione della struttura e della funzione del mercato edilizio, condotta diversamente mediante usuali strumenti conoscitivi dell'Estimo.

Si tratterebbe in particolare di indagare i molteplici sottomercati in cui si articola il mercato edilizio, sarebbe a dire quello del "servizio casa", degli "immobili", delle "costruzioni", delle "aree" e del "credito", nell'ambito dei quali da qualche tempo a questa parte, soprattutto in area metropolitana, intervengono contestualmente molteplici tipologie di domanda e offerta spesso differenziate e poco riconducibili ad un'ordinarietà comunemente intesa.

In questo scenario di mercato apparentemente così eterogeneo è necessario sempre più favorire l'interazione tra la disciplina estimativa con quella urbanistica, giuridica ed economica con particolare riferimento all'economia urbana e regionale.

Ne deriverebbe così un approccio sinergico alla lettura del mercato edilizio in grado di favorire la formulazione di valutazioni connesse ad uno sviluppo cosiddetto sostenibile del territorio.

Al riguardo è il caso di rilevare come, ad una tendenziale diminuzione della rendita edilizia nel centro urbano a favore di una lenta ma progressiva indifferenziazione di quest'ultima in ambito metropolitano, corrisponda una contemporanea ricerca di qualità ambientale da parte dell'utente. Tutto questo avviene in una logica di superamento dell'usuale rapporto città/campagna che da conflittuale tende a diventare sempre più dialettico.

In tale contesto il contributo della scienza economico-estimativa può risultare determinante a condizione che quest'ultima venga tuttavia caratterizzata da un'accezione, oserei dire, prevalentemente "progettuale".

La valutazione, difatti, nel caso di stime complesse non può che trovare origine nello studio di fattibilità tecnico-economica di interventi di formazione e trasformazione della città e del territorio, a cui consegue l'individuazione dei redditi categorici imputabili ai diversi attori del processo edilizio (con riferimento quindi anche al proprietario del sedime oltre che al promotore) in una logica di equilibrio economico dell'investimento.

Nella riqualificazione delle aree metropolitane, pertanto, il concorso dei molteplici contributi disciplinari dinanzi richiamati non può

che tradursi in un approccio economico teso all'ottimizzazione delle scelte, in presenza, tuttavia, di una sensibilità per l'architettura non soltanto degli edifici ma anche della città.

Una tale sensibilità consente, difatti, la percezione di una qualità globalmente intesa da raffrontare con gli altri termini del binomio che caratterizza l'indagine economica rappresentati dai costi e dai ricavi.

E' proprio nel superamento del concetto di ottimalità strettamente riferito alla scelta tecnico-prestazionale che si configura la ricerca economica applicata all'architettura, cui conseguono modelli valutativi del mercato sempre più sensibili all'apprezzamento della qualità percepita nella sua totalità.

Premesso quanto sopra è il caso di soffermarsi sull'evoluzione dell'approccio estimativo al valore di mercato.

Nel lontano passato, in assenza di una crescita urbana, ancora nel XVIII secolo un bene valeva sostanzialmente quanto costava produrlo, mentre nel XIX secolo, allorché la principale fonte di ricchezza era la terra, un bene valeva in ragione non soltanto del costo di produzione ma anche della capacità di fornire reddito.

A partire invece dalla fine dell'800, a seguito del contributo della teoria marginalista, un bene oltre a valere in ragione del costo e della capacità reddituale, valeva anche in relazione alla sua utilità marginale.

Attualmente è possibile diversamente ritenere che un bene, nel caso di sistemi urbani complessi, assuma un valore oltre che in relazione a tutti questi fattori anche in relazione alla sua suscettività di trasformazione, non tanto percepita, tuttavia, in una logica del valore di trasformazione (riferito allo specifico intervento edilizio), quanto, come già si è detto, in un'ottica progettuale (riferita al cosiddetto sviluppo sostenibile in ambito urbano).

Sarebbe a dire che, in un momento di crisi del mercato edilizio come l'attuale, un bene immobile, soprattutto se complesso, va oggi stimato in relazione non soltanto agli aspetti contingenti del mercato (attualmente caratterizzato da una scarsa propensione all'investimento immobiliare) ma anche in relazione allo scenario evolutivo dello stesso.

Quest'ultimo, difatti, seppure in maniera non diffusa, risulta percepito da parte di alcuni attori del processo edilizio, che finiscono pertanto con il generare alcune perturbazioni all'ordinarietà del mercato strettamente riferita all'attualità.

Da ciò emerge che il valore di mercato, nel caso di interventi complessi in ambito metropolitano, risulterà determinato con ottica

sempre più progettuale, così come accadrà per il valore di costo di un'opera, che, alla luce dei nuovi adempimenti valutativi introdotti dalla Legge Quadro sui Lavori Pubblici, sempre più sarà stimato attraverso un'efficace interazione tra valutazione e progetto ai diversi livelli di sviluppo di quest'ultimo.

L'affermazione oggi tanto diffusa "Il progetto è momento centrale dell'intero processo edilizio" va dunque tenuta presente anche nell'ambito delle stime del valore di mercato.

Ne consegue che la dottrina e la pratica delle stime immobiliari richiederanno strumenti metodologici sempre più articolati e complessi riferiti a competenze quasi assimilabili a quelle di un economista urbano. Nel contempo si andranno affermando nuove professionalità nello stesso campo del marketing urbano come quella ad esempio del Police Maker.

Di qui l'affermazione di un approccio anche per la pianificazione urbanistica maggiormente sensibile ai riflessi delle stesse scelte urbanistiche sul mercato immobiliare, che andranno maturate in una logica di sviluppo sostenibile del territorio sotto il profilo non solo ambientale ma anche imprenditoriale.

In conclusione si ritiene che nel futuro delle aree metropolitane la riqualificazione delle stesse richieda un approccio economico-estimativo maggiormente interdisciplinare e sistemico teso a configurare un'azione valutativa sostanzialmente di natura strategica.