

## Introduzione

**Riccardo Roscelli\***

Individuare i contenuti di “sostenibilità” dello sviluppo (di un contesto urbano, di un processo di trasformazione territoriale, di un intero sistema ambientale) significa, nella sostanza, ricercare un bilanciamento tra la conservazione delle risorse naturali (e la loro capacità di riproduzione o di mantenimento nel tempo), la crescita economica e l’equità sociale (che è data dall’entità del reddito – o dei benefici – che si riescono a ridistribuire tra i diversi soggetti coinvolti dall’intervento).

In questo quadro la logica, tuttora prevalente, del massimo sfruttamento delle risorse naturali in cicli economici brevi (con consistenti utili immediati ma poco durevoli) andrebbe sostituita da flussi di benefici a più basso livello di redditività, ma costantemente riproducibili in permanenza di condizioni di equilibrio e con la capacità di rinnovarsi di fronte a cambiamenti e a “pressioni” o shock esterni.

Questi due assunti mi paiono in linea di principio generalmente condivisi sul piano culturale, anche se rimangono poco praticati concretamente.

Il vero problema è quello di definire “scientificamente” le soglie entro le quali è necessario operare o, in altri termini, i limiti oltre i quali non si possono sopportare prelievi o interventi di origine antropica senza giungere a punti di rottura irreversibili.

Ovviamente la determinazione dei “punti di non ritorno” è questione assai complessa, sia per il grande numero di variabili in gioco, sia per l’impossibilità di svolgere sperimentazioni su larga scala, anche per via degli “effetti a catena” che possono essere provocati dalle interazioni e dalle reciproche influenze tra

---

\* Professore ordinario di Estimo, Politecnico di Torino.

sistemi diversi, i cui effetti nel tempo molto spesso risultano incontrollabili.

La disciplina estimativa può aiutarci nella valutazione di fattibilità e sostenibilità di progetti e interventi sul territorio e l'ambiente, determinandone gli effetti economici nel breve e nel lungo periodo.

Il parametro economico, in questo senso, conserva notevole efficacia ed affidabilità per diverse ragioni.

Innanzitutto perché traduce in un unico fattore, misurabile e da tutti comprensibile, le diverse variabili del problema (i costi, i ricavi e/o i benefici, la quantificazione di eventuali danni e così via ...).

In secondo luogo, perché può fornire scenari e ipotesi di trasformazioni diverse (ad esempio fissando orizzonti temporali più estesi, tassi di rendimento ridotti ma più duraturi o adottando specifici sistemi di prezzi) in modo da consentire scelte più meditate, nel conseguimento degli obiettivi e nella prevenzione delle conseguenze.

Il fatto poi che la “pratica dell'estimo” sia in grado di tenere conto – attraverso le competenze scientifiche ad essa associate – dei parametri tecnici (e della loro conseguente traduzione economica) connessi con l'intervento, conferisce al nostro settore di studio particolare attualità e responsabilità.

Le relazioni dei professori Fusco Girard, Musu e Romano, presentate in questa sessione, toccano alcune delle questioni cui ho accennato, proponendoci indicazioni critiche e proposte di avanzamento metodologico per le nuove attività di ricerca.