

## INTRODUZIONE

Giampaolo Marchi

Negli ultimi anni i temi dell'estimo e della valutazione sono stati oggetto di un accentuato interesse da parte di altre discipline; tra queste spicca in particolare la pianificazione urbana e territoriale. L'interesse non è stato certo casuale. Infatti, metodi, tecniche e strumenti dell'estimo e dell'economia territoriale forniscono interessanti prospettive per la ricerca di nuove forme di piano e progetto in grado di percepire e bilanciare le situazioni di potenziale conflitto che costituiscono una componente strutturale nella società contemporanea; gli stessi strumenti sembrano inoltre in grado di suggerire soluzioni pianificatorie soddisfacenti per l'uso durevole delle risorse ambientali.

La valutazione partecipa dunque ai processi di pianificazione e gestione delle risorse in modi ed in forme assai vari, dato che utilizza i saperi di molte discipline e fa ricorso ad un'estesa gamma di tecniche, comprendendo un'area di studio dai confini molto ampi. La sua importanza tende ad essere enfatizzata per il ruolo da essa rivestito all'interno del processo decisionale anche se, in contesti decisionali semplici, la funzione della valutazione si esaurisce spesso in un confronto pesato fra le soluzioni possibili.

In contesti più complessi, invece, la valutazione pervade il processo decisionale concorrendo alla sua strutturazione. È appunto in questa seconda eventualità che si comprende l'assoluta utilità della valutazione per il perseguimento di obiettivi quali la gestione efficiente delle risorse, l'attuabilità delle previsioni, l'equità sociale e quindi, in ultima analisi, il rafforzamento del piano quale strumento per il governo del territorio.

Il nuovo ruolo della valutazione si può riassumere in tre distinte funzioni:

- la *funzione razionalizzatrice*, vale a dire di strutturazione del processo decisionale;
- la *funzione legittimante*, volta a sopperire alla crisi di autoreferenzialità del piano e ad affermare nel funzionamento dell'amministrazione i principi di sussidiarietà e di responsabilità;
- la *funzione partecipativa*.

È nella pianificazione attuativa, comunque, che le procedure e le tecniche di valutazione producono i risultati più convincenti e al tempo stesso più stringenti per gli attori del processo decisionale. Se è vero che la fattibilità e l'equità sono requisiti fondamentali per il successo degli strumenti attuativi, è altrettanto vero che il loro conseguimento non può prescindere dall'apporto disciplinare dell'a-

nalisi economico-finanziaria, ove assumono un ruolo di estremo rilievo i *fattori di trasformazione* direttamente o indirettamente riconducibili all'ambiente.

Oggi è ampiamente riconosciuto che la fattibilità di piani e progetti possa essere più agevolmente perseguita attraverso forme di *partnership* tra soggetti pubblici e privati. Un esempio significativo di quest'impostazione, divenuta sistematica in tutti gli interventi voluti e finanziati dalla Comunità Europea, si ha con l'assegnazione selettiva di contributi finanziari pubblici, che stimola i candidati (amministrazioni locali ed operatori sia pubblici che privati) a ricercare la qualità del progetto urbano.

È proprio il tema della qualità dello sviluppo, valutata a priori, a costituire il filo conduttore che lega i contributi raccolti in questo volume; volume concepito come occasione di confronto tra sapere scientifico, sapere tecnico e sapere comune.

Troppo spesso, infatti, il sapere scientifico si esercita prevalentemente al proprio interno, in modo autoreferenziale, ritardando così la trasformazione delle nuove acquisizioni in conoscenza strutturata, utile al sapere tecnico e quindi operativamente gestibile a livello di routine.

Se invece il flusso delle nuove conoscenze avviene nel modo più diretto ed immediato allora cresce anche il ruolo del sapere comune nel processo di acquisizione e strutturazione delle nozioni.

Per questo motivo, quando il Centro Studi di Estimo e di Economia Territoriale (Ce.S.E.T.) ha deciso di tenere a Cagliari il XXXIII Incontro di Studio, mi sono riproposto di stimolare questo processo e di favorire un confronto tra sapere scientifico, sapere tecnico e sapere comune, strutturando adeguatamente l'incontro destinato alla "vetrina" sulla città.

In questa prospettiva sono state coinvolte nel progetto esperienze provenienti dai vari saperi ed in merito ad alcuni temi, già in precedenza trattati in sede scientifica, sono state sollecitate riflessioni proprie dello specifico attore (imprenditore, amministrazione gestore di servizi...) per far sì che dal confronto possano scaturire elementi capaci di consolidarsi in *sapere comune*.

Da questa impostazione consegue un assoluto rispetto della posizione, del ruolo e dell'ottica di ciascun autore; e poiché gli autori si identificano con una significativa rappresentanza degli attori del processo decisionale e gestionale lo sforzo compiuto nell'individuare gli argomenti e nel correlarli è stato quello di offrire una rappresentazione complessa della realtà cagliaritano da sottoporre al vaglio del giudizio della collettività.

Ho tentato di mutuare da Lichfield una sorta di *community impact evaluation* che, partendo da problemi concreti - affrontati con ottiche specifiche e che non possono prescindere dai fattori contingenti sia temporali, sia gestionali - consentisse di far emergere gli elementi significativi per una visione più ampia del sistema insediativo complesso.

Infatti, i contributi inseriti nel volume, anche se collocati secondo un ordine dettato sostanzialmente dai passaggi tra scale di operatività differenti, scelta che consente una lettura più agevole, si prestano a molteplici trasversalità sia tematiche che per gli aspetti ricorrenti.

Si passa dai problemi della valutazione trattati, nell'introduzione, dal Presidente della Giunta Regionale Italo Masala e nel contributo del Centro Regionale di Programmazione, a in quelli di estimo attinenti:

- la definizione del valore delle aree edificabili ai fini ICI;
- l'analisi della fattibilità finanziaria quale strumento di controllo dei processi di trasformazione urbana;
- l'analisi di gestione dei lavori pubblici guidata dalle pratiche del *project management*;

sino ai temi della Pianificazione di area vasta attraverso l'esperienza del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Cagliari, descritta nel contributo del Presidente della Provincia Sandro Balletto, i cui obiettivi principali trovano poi riscontro in alcuni progetti di ambito sub-provinciale e di micro-ambito.

Alcuni di questi obiettivi sono costituiti dall'incremento della qualità urbana e ambientale, dalla creazione di un'organizzazione urbana reticolare e dallo sviluppo locale.

La domanda crescente di condizioni insediative caratterizzate da un elevato livello di qualità sotto diversi profili – ambientale, culturale, sociale – orientano gli interventi pubblici sia a scala territoriale sia in ambito urbano verso azioni in grado di incrementare il capitale espresso dal benessere della collettività che opera nel suo ambiente ma che al contempo interagisce costantemente con l'esterno.

In quest'ottica si inserisce, quale riferimento per l'area vasta, la strategia di sviluppo proposta dal Sindaco di Cagliari, Emilio Floris: una città che intende investire ed implementare il proprio capitale, specifico di una cultura mediterranea, perché vuole e quindi può diventare Capitale nel Mediterraneo. Ne consegue il Progetto Integrato Territoriale guidato da una precisa idea forza: *“la qualità della vita a Cagliari: città ambientale e turistica, senza periferie, che si concretizza nel potenziamento delle peculiarità ambientali, storiche, culturali, per favorire la multistagionalità turistica e la realizzazione di un contesto urbano integrato, ideale per il miglioramento della qualità della vita e sviluppo delle risorse umane, della nuova economia, dell'occupazione”*.

A questi obiettivi si ricollegano, sotto il profilo culturale della qualità della vita, gli interventi a differenti livelli di scala illustrati:

- dal Programma “Itinerario delle città regie” che coinvolge oltre alla città di Cagliari, le città di Sassari, Castelsardo, Alghero, Bosa, Oristano e Iglesias;
- dal Progetto di riqualificazione urbana nel sito ad elevata valenza archeologica della Scala di Ferro;

- dal Programma integrato “Restauro” orientato al miglioramento della qualità della vita nel quartiere storico di Castello e fondato su strategie che operano sulle funzioni residenziali, economiche e sociali tradizionali del quartiere stesso;
- dal Progetto integrato “Città della musica” in cui si affrontano anche alcuni aspetti rilevanti dei processi culturali di trasformazione urbana legati alla ricerca delle sinergie tra sfera pubblica e sfera privata, ai sistemi di *governance* ed allo sviluppo locale.

Il tema dello sviluppo e delle interazioni tra locale e globale e quindi della rilevanza assunta dal sistema dei collegamenti e del trasporto in una condizione di insularità viene affrontato in relazione all’ampliamento e modernizzazione dell’aeroporto di Cagliari-Elmas ed alla definizione delle linee guida del Nuovo Piano regolatore portuale.

Mobilità e miglioramento della qualità della vita connessi alla sempre più agevole fruibilità dei servizi e delle funzioni che la città e il territorio offrono, costituiscono il contenuto di assoluto rilievo che caratterizza altri rilevanti progetti.

In questa prospettiva, un ruolo importante è rivestito da quelle azioni che intervengono sul sistema di trasporto pubblico e sull’offerta di parcheggi nelle aree più centrali della città ma anche sui sistemi innovativi che privilegiano la “pedonalità assistita”: è il caso del sistema coordinato tra aree di sosta interrate, ascensori, scale e tappeti mobili che facilitano il raggiungimento di varie parti di uno dei quartieri storici di Cagliari, il Castello, ed il suo collegamento con le due polarità urbane costituite dal largo Carlo Felice e dal quartiere di S. Benedetto.

Precursore di questa concezione dell’accessibilità urbana può considerarsi l’intervento di *project financing* relativo alla costruzione e gestione di due parcheggi interrati.

Il tema del trasporto collettivo è affrontato con lo studio di fattibilità di una metropolitana automatizzata in grado di servire la conurbazione cagliaritano; progetto che al momento di andare in stampa vede la sue possibilità di realizzazione aumentare notevolmente in ragione delle disponibilità finanziarie a valere sulla specifica misura 6.2 del POR. A questo si somma, quale intervento già in corso di realizzazione, il miglioramento della ripartizione modale tra mezzo pubblico e privato, della riduzione dei tempi di percorrenza del sistema di trasporto pubblico locale e dell’incremento della regolarità del servizio attraverso il telecontrollo del trasporto pubblico gommato.

La prospettiva inversa, inerente il rapporto tra globalizzazione e sviluppo locale è affrontata nel contributo inerente il progetto del Parco telematico di Cagliari e in particolare del Campus di Tiscali, che tratta l’argomento dell’inserimento di “nuove economie” all’interno di contesti territoriali apparentemente estranei. La decontestualizzazione delle nuove tecnologie della comunicazione si scontra con la necessità di una contestualizzazione, ma questo scontro è solo ap-

parente se si intende il concetto di innovazione come differente organizzazione degli stessi elementi che caratterizzano una data realtà. Prova ne sia il *primato* dell'imprenditorialità sarda nell'adozione e nello sviluppo di tali tecnologie verificatosi dapprima con Videonline di Nicola Grauso, che sarebbe poi diventata Tin.it, ed oggi con la creatura di Renato Soru: Tiscali.

La collocazione della realtà cagliaritano in relazione all'offerta turistica è trattata dall'EPT con particolare attenzione alle nuove vie del turismo del Mediterraneo. A questo settore produttivo si affianca la potenzialità insediativa industriale offerta dal CASIC con il porto canale e la zona franca. Sistema che, con il progetto del fronte mare cittadino, guidato dal Piano Regolatore Portuale, si configura come motore per la costruzione di nuovi scenari urbani e di nuovi rapporti tra il porto e la città; alla ricerca di una sinergia, ambientalmente sostenibile, tra sistemi produttivi differenti.

La costruzione di nuovi scenari urbani per Cagliari è articolatamente illustrata dai contributi il cui filo conduttore è rappresentato dal problema di riconversione delle aree industriali dismesse all'interno o ai bordi tra aree urbane e aree naturali della città.

Le aree dismesse o sottoutilizzate rappresentano oggi spazi appetibili per l'imprenditoria privata ma anche l'irrinunciabile occasione, per la pubblica amministrazione, di attivare processi di riqualificazione urbana orientati all'incremento della qualità della vita.

Il waterfront del Santa Gilla, con il parco lineare peristagnale, e l'intervento dei Fenicotteri e della Tepor, congiuntamente all'intervento Edilia costituiscono gli elementi qualificanti delle nuove funzioni direzionali, di rango quanto meno regionale. A queste fa riscontro il Parco urbano dei colli di Tuvixeddu e Tuvumannu che ricomprendendo le archeologie fenicio-puniche integra una residenzialità qualitativamente elevata con una articolazione di servizi comprensiva di strutture a servizio dell'università.

Qualità della vita e sostenibilità delle trasformazioni urbane non possono però prescindere dall'adozione di strategie complessive sensibili ai problemi ambientali.

In questo ambito si collocano i due contributi della Provincia di Cagliari sull'analisi emergetica del sistema di gestione dei rifiuti e sul calcolo dell'impronta ecologica disaggregata in quattro sub-ambiti.

Si ripropongono i problemi di valutazione del *capitale naturale* e di *un'economia ecologica* in cui l'ambiente assume un ruolo centrale.

Da questo contributo, a mio parere, emerge con estrema chiarezza la prospettiva vincente della condizione insulare. Il deficit ecologico non certo significativo, se rapportato alle realtà occidentali evidenzia come la condizione di regione a bassa densità insediativa e ad elevata valenza ambientale possa e debba costituire quel capitale, altrove irriproducibile, da porre come base per il futuro sviluppo.