

Un 'Osservatorio sul Mercato Immobiliare' di supporto ai Programmi per la Promozione dello Sviluppo Locale

Umberto Visconti di Massino

Introduzione

Le scelte tra più 'possibilità', che portano alla definizione di programmi per lo sviluppo locale, sono compiute a partire da processi di valutazione. Le valutazioni possono riguardare diversi ambiti e per questi definire delle gerarchie per l'identificazione dei programmi da perseguire in funzione di obiettivi dati. Le scelte portano all'implementazione di alcuni programmi e alla contestuale esclusione di altri, per cui 'valutare', nel senso più generale di decidere, riguarda l'allocazione di risorse (politiche – sociali – finanziarie) in ambiti di risorse limitate. "Decidere significa scegliere un corso d'azione scartando possibili corsi d'azione alternativi, come del resto indica la stessa etimologia della parola (dal latino de + coedere = 'tagliare via') "(Bobbio, 1996). In termini più specifici o tecnici, il processo di valutazione permette la formulazione delle scelte (viste come definizione di programmi) solo per quelle di tipo 'razionale'. Questo tipo di scelte si differenziano da quelle irrazionali per essere funzionali al raggiungimento di fini / obiettivi, basati sull'esistenza di bisogni e quindi di desideri.

I programmi territoriali di sviluppo locale sono applicati in Italia "attraverso strumenti di intervento per la promozione e/o il sostegno allo sviluppo locale" (Governa, Janin-Rivolin, 2001), quali gli Strumenti di programmazione negoziata, i Programmi integrati e le iniziative Comunitarie. Se quindi le azioni d'intervento possono avere origine regionale, nazionale o comunitaria, il livello applicativo è quello territoriale per ambiti o comprensori unitari definiti a priori. Collegandoci alla definizione di sviluppo locale, ovvero ai diversi processi identificati come promotori di sviluppo locale,* si intende approfondire il complesso sistema di tecniche atte ad analizzare i possibili esiti delle iniziative, secondo un approccio valutativo 'economico – immobiliare' che possa essere trasversale e applicabile ai diversi Strumenti (Patto territoriale, Contratto d'area, Agenzia di sviluppo locale, Pro-

gramma di riqualificazione urbana, Contratto di quartiere, Prusst, Interreg transfrontaliero, Leader, Urban).

L'ipotesi fondativa della validità dell'applicazione di un approccio economico – immobiliare di valutazione ci deriva dalla percezione di come un Osservatorio Immobiliare possa avere come oggetto di analisi quegli *Item* che permettono di verificare il cambiamento di livello dello sviluppo locale (quali ad es. i prezzi immobiliari, l'assorbimento dei prodotti, la dinamicità nelle transazioni, la crescita della domanda, ecc.). Ciò è spiegabile con il fatto che, per la sua 'portata', la decisione urbanistica coinvolge sicuramente anche tutti gli *Item* economici legati al territorio considerati dagli Osservatori Immobiliari. Ciò a dire che la decisione urbanistica, nella sua applicazione sul territorio, implica evidenti ricadute nella definizione di valori nel campo dell'estimo fondiario e immobiliare, nella valutazione (e giudizio) dei progetti e nella definizione dei rapporti tra protagonisti del mercato urbano (dalla fiscalità alle strategie di investimento economico).

Ma i valori dei terreni (e degli immobili) sono influenzati, oltre che dai cambiamenti d'uso dei suoli o dalla realizzazione di infrastrutture, anche, naturalmente, dalla decisione pubblica riguardo l'erogazione di finanziamenti o il cambio di regime fiscale di proprietà o altre azioni direttamente finanziarie (regionali, statali, comunitarie). Anche in questi casi l'approccio valutativo che può essere sviluppato da un Osservatorio Immobiliare, dovrebbe poter essere in grado, per la sua natura principalmente economica, di verificare la ricaduta di questi strumenti sull'economia territoriale ed in particolare per i suoi aspetti immobiliari.

Una prima ricognizione della teoria esistente

La questione del *valore* è preguata di complessità e di interpretazioni. Ciò che caratterizza il termine (o meglio il concetto stesso di valutazione) è la sua estrema applicabilità in ambiti e discipline diverse, e la conseguente interpretazione che ne deriva. Non solo, ma evolve e muta anche in funzione degli oggetti trattati: valutare un progetto implica, oggi, l'utilizzo delle tecniche e 'una filosofia di base' ben diversa dal valutare un edificio, o ancora un programma d'intervento urbanistico.

Un'ulteriore complicazione infine si aggiunge alle due appena accennate di 'chi' valuta e 'cosa' valuta: la questione del posizionamento temporale o storico (il 'quando'). Oggetti, progetti e piani sono legati al tempo sia per le loro caratteristiche intrinseche (l'invecchiamento dei beni e l'evoluzione delle teorie che generano i programmi complessi), che per quelle estrinseche, le condizioni al contorno.

L'analisi relativa al termine 'valore' deve poter essere interpretata a partire da queste complessità. Riconoscere l'esistenza di differenti concetti di valore permette di cogliere gli aspetti simili e la possibilità di interazione (o interpretazione) delle scelte. La questione non è secondaria: risulta evidente come i diversi soggetti che valutano e anche gli oggetti stessi da valutare siano parte di un universo dalle forti interrelazioni con sovrapposizioni tra gli ambiti, e riferimenti 'circolari' tra oggetti e soggetti valutanti. Un piano è la somma di progetti più o meno definiti, i quali a loro volta sono composti da immobili e infrastrutture che insistono, tra l'altro, su terreni. In questa 'catena' di collegamenti entrano in gioco tutti i concetti di valore così come le diverse discipline che li adottano: l'economia, l'estimo, la pianificazione, la progettazione, lo sviluppo immobiliare. Un 'catena' di ambiti così individuata è la base essenziale dei processi di trasformazione territoriale, ed il *valore* (non necessariamente il prezzo) è l'elemento costante, e la chiave interpretativa, delle scelte dei protagonisti coinvolti.

La valutazione dei progetti

Se l'estimo si applica oggi al campo della definizione dei valori oggettivi di beni immobili (cioè di oggetti esistenti e misurabili), la sua efficacia si perde quando gli oggetti sono solo ipotizzati e verranno realizzati in futuro. Il concetto di valutazione è, solo in alcuni casi, convenzionalmente legato alla definizione di un prezzo (cioè il valore di Scambio, ovvero una quantità di denaro), e quindi più in generale alla definizione di un giudizio tra due o più scelte.

È in questa fase (la valutazione di progetti) che emerge evidente la variabile a cui si accennava sopra: il *quando*. Notoriamente la variabile tempo è ampiamente considerata nelle analisi economiche, sociologiche e urbanistiche. Arrivare ad una valutazione oggettiva di un progetto che abbia l'efficacia di una stima, secondo un percorso

puramente economico, è però impossibile. La valutazione di un progetto deve per forza includere tecniche e caratteri tipici dell'estimo (per la definizione di una misura, per la definizione di un giudizio oggettivo), o della sociologia (per la definizione di un giudizio di natura sociale o politica).

“Può essere accettabile la definizione secondo la quale il piano non é che un insieme di progetti interrelati. La valutazione del piano é, in linee generali, meno specifica, più futuristica e lungimirante della valutazione dei progetti, pertanto il piano segue anche lo schema generale adottato per la valutazione dei singoli progetti” (...)“Dubitiamo che si possa stabilire, senza incorrere in ambiguità, se una certa esperienza debba essere classificata come valutazione di un piano o come valutazione di un progetto. La distinzione, in questo caso, dipende dai punti di vista. Se una valutazione si incentra su di un piano piuttosto che su di un progetto, o viceversa, dipende dal diverso modo di considerare la questione. Ad esempio, la costruzione di una strada potrebbe essere l'oggetto di un progetto, ossia la realizzazione di un lavoro ben definito. Ma si potrebbe anche considerare tale attività come parte integrante di un piano, se si conviene unanimemente che il lavoro possa essere scomposto in un primo progetto che deve occuparsi del rilievo topografico, in un altro che deve vagliare le implicazioni giuridiche della realizzazione della strada e così di seguito. Se ci si sofferma un tantino su tale argomento, si può dedurre che anche ognuno di questi progetti possa assumere, a sua volta, le caratteristiche proprie di un piano” (Abers H., Nijkamp P. in: Brabanente, 1989, p. 31).

Il progetto quindi, per sua natura, è un oggetto che può essere valutato sia in termini di giudizio (se parte di un piano più generale) che in termini di misura (ad esempio di costo se la valutazione è funzionale al promotore). La variabile tempo introduce, in questo secondo caso dei forti elementi di variazione.

“Approaches to estimating: The choice of method will depend on a number of factors which can be summarised as follows:

How advanced is design? This determines the amount of information available and the sophistication and accuracy of the estimate which will be possible.

How detailed a study is required? Irrespective of whether the information available would permit a detailed estimate, it is possible that only a very approximate estimate is required.

How much time is available? If an estimate is required quickly the degree of detail will be limited.

The type of project. The building costs will be studied more closely if the building is of an unusual design. A reasonably accurate estimate will be attained relatively easily for a building of more standardised design.

The technology available. With the use of computers, the calculations involved in the estimating process can be speeded up. However it should be noted that the skills of the surveyor or estimator are still vital" (Lavender S., 1990, p. 245).

Se il grado di dettaglio (al punto 3) è variabile, allora la tecnica estimativa diventa in questo caso meno oggettiva. Se poi si ritiene indispensabile una capacità (skills) dell'estimatore per la giusta definizione della misura di stima, allora la soggettività acquista ancora più valore e sposta il risultato della valutazione da una misura ad un giudizio.

"Si riconosce anche l'esistenza di tre possibili oggetti di decisione:

1. Scegliere un'azione in un insieme di azioni possibili, dato che si devono allocare risorse scarse fra azioni concorrenti: è il caso standard dei progetti (quale ponte? il ponte o la scuola?);
2. Scegliere un insieme di azioni connesse in un insieme di insiemi di azioni connesse: è il caso dei progetti interdipendenti (area di sviluppo industriale o complesso turistico integrato?);
3. Scegliere fra insiemi di alternative dinamiche, nel senso che la decisione che si assume influenza l'ulteriore comportamento del sistema su cui la decisione si applica (scegliere un piano piuttosto che un altro o scegliere fra diverse configurazioni possibili di uno stesso piano, sapendo, per esempio, che piani sanitari diversi avranno incidenze diverse in termini di spese di manutenzione o di personale). La pluralità di situazioni decisionali ha generato (e comunque richiede) una pluralità di metodi di valutazione: come scegliere il metodo di valutazione appropriato?" (Bianchi G., in Lombardo, 1995, p. 44)

Queste considerazioni evidenziano la forte dicotomia della definizione stessa di valutazione: 'chi giudica?' Lo stesso elemento (il progetto) può essere valutato dal promotore e con altrettanta autorevolezza dal pianificatore (decisore), in maniera profondamente diversa. Se il progetto fa parte di un piano complesso sarà valutato in funzione degli obiettivi del piano stesso e con metodi sviluppati dall'urbanistica, dalla sociologia, dalla macroeconomia.

La valutazione come tecnica della pianificazione

La valutazione nell'urbanistica è forse la più complessa per gli ambiti coinvolti e per la necessità di oggettivizzare dei modelli che devono confrontarsi con giudizi di tipo soggettivo o integrato.

“ ... (il) problema del valutatore: scegliere (ovvero: suggerire al decisore di scegliere) fra compiere un'azione oppure un'altra (anche: non compiere alcuna azione).

La soluzione del problema consiste nel confronto fra due possibili stati finali del sistema su cui si applica l'azione a seconda dell'azione prescelta. Lo strumento per giungere alla soluzione è rappresentato dall'applicazione di metodi per l'apprezzamento quantitativo comparato dei possibili stati finali del sistema, secondo uno o più criteri, anche quando questi incorporino aspetti eminentemente qualitativi” (Bianchi G., in Lombardo, 1995, p. 43).

Nell'uso dei metodi quantitativi e della simulazione attraverso i modelli applicati all'analisi e all'intervento territoriale e urbano sembra manifestarsi una contraddizione fondamentale: quella tra la conoscenza ben definita che si deve avere per le decisioni d'intervento e le condizioni del contesto in cui l'intervento ha luogo che è, per sua natura, incerto, complesso e mal definito.

La storia dei modelli di assetto territoriale è un esempio di questa contraddizione che si manifesta nell'alternanza regolare di entusiasmi e delusioni, crisi di rigetto e rinascita di interesse, che sono, senza dubbio, il paradosso dell'uso di una scienza ben definita (la matematica) in un contesto non ben definito (il territorio). L'approccio sistemico e l'uso dei modelli dipende dalla capacità di operare un'astrazione ridotta della realtà, cioè dalla possibilità di una selezione degli elementi significativi della realtà e di una simulazione che interpreti la struttura di relazioni tra gli elementi stessi.

La nozione di complessità, infatti, che sembra essere la caratteristica dei processi territoriali, rischia, nella operazione di riduzione, di essere completamente stravolta, se nel modello prevalgono la semplificazione e la settorialità. D'altra parte una non elevata riduzione può provocare una ridondanza di informazioni e una inutile complicazione del modello.

Si tratta quindi di trovare un equilibrio nella teoria interpretativa, mantenendo, nella sua costruzione, una logica semplice, in modo da ottenere informazioni significative nella valutazione dei fenomeni e

una facilità di identificazione delle modalità di simulazione (Padovano G., 1988, p. 10).

Un'ulteriore complicazione deriva dal fatto che, per la sua 'portata', l'urbanistica coinvolge sicuramente anche tutti i livelli economici considerati. Ciò a dire che la decisione urbanistica, basata sul giudizio, implica evidenti ricadute nella definizione di valori nel campo dell'estimo fondiario e immobiliare, nella valutazione (e giudizio) dei progetti e nella definizione dei rapporti tra protagonisti del mercato urbano (dalla fiscalità alle strategie di investimento economico).

"(...) as previously mentioned, land values are affected by public decisions on planning matters or infrastructure provision. The value of a piece of land may be affected if :

- a planning decision changes its permitted use
- some change in infrastructure changes the attractiveness of that piece of land to a purchaser.

It is possible that the public decision in question could affect the land value positively or negatively. The whole issue is known as the compensation/betterment problem "(Lavender S., 1990, p.183).

L'applicazione dell'analisi multicriteri genera delle incomprensioni con alcuni soggetti coinvolti dal processo di piano. Si tratta degli attori economici direttamente interessati dalle ricadute economiche delle scelte (shareholders). Questi sono portati a ragionare in termini prettamente economici, se non addirittura finanziari, quindi con una forte propensione all'oggettività scientifica a supporto delle decisioni. Oggettività non evidente (ancorché presente) nelle valutazioni di piano.

"Osserviamo che la crisi del piano si collega - fra l'altro - ad una corrente di liberismo che attraversa a ondate i paesi occidentali, unita ad una crisi del welfare state che tende a riproporre i tentativi di governo delle scelte che investono la collettività come un vincolo al dispiegarsi della concorrenza.

Tali forme di insofferenza conducono, attraverso le interpretazioni pratiche delle forme di negoziazione e contrattazione, verso la negazione del piano, senza riuscire ad assicurare all'impresa privata un giusto ruolo nella «costruzione del territorio» e contribuiscono ad alimentare la sfiducia in qualunque apparato tecnico.

La diffusione della pratica valutativa (come argomento di giustificazione delle scelte negoziali), dovrebbe invece obbligare a recuperare principi e tecniche al servizio di un arricchimento di contenuti e di democraticità del processo decisionale.

La condizione perchè tale arricchimento possa essere conseguito è l'adozione del principio di dover rifiutare la valutazione come attività «occasionale», limitata nelle sue ottiche all'azione contingente, immagine di una assurda «pianificazione per progetti» e, per contro, di promuovere l'approfondimento costante dei terms of reference senza i quali non solo non avviene nessun tentativo di indirizzare la allocazione delle risorse, ma non avviene nessuna valutazione" (Lombardo S., 1990, p. 15).

La teoria urbanistica, per la sua natura onnicomprensiva, ha sviluppato dei rapporti con le dinamiche economiche della proprietà (intesa come *property*, in senso anglosassone), specie di natura fondiaria, di integrazione o conflitto, ma comunque riconoscendole. L'approccio è quello più classico e si basa sulle teorie economiche legate alla rendita.

"Di particolare interesse per l'economia urbana è l'analisi del prezzo d'uso del fattore produttivo rappresentato dalla terra, e cioè dalla rendita. Nel linguaggio comune, alla parola «rendita» vengono attribuiti sovente significati diversi. Si usa infatti questa espressione per indicare sia il generico reddito ritraibile da operazioni economiche, sia il reddito dispiegato da un qualsiasi fattore di produzione; l'espressione viene usata infine anche come sinonimo del diritto a pagamenti periodici in misura determinata" (Carlo Forte, 1993, p. 20).

"In economia si definisce come "rendita", in analogia con la remunerazione dei suoli, la remunerazione che qualunque fattore (o bene) a offerta limitata riceve al di là dei suoi costi di produzione. Le condizioni economiche per la formazione di una rendita, nel senso ora detto, sono due:

- una curva di offerta tendenzialmente verticale (in caso di limite fisico invalicabile alla espansione della stessa) o comunque anelastica nel tratto rilevante,
- una curva di domanda che esprima una disponibilità a pagare un prezzo superiore al costo di produzione del fattore o del bene." (Camagni R., 1992, p. 282).

La rendita è così introdotta. Se da una parte si può definire la rendita come il prezzo d'uso del fattore produttivo rappresentato dalla terra, dall'altra, con il medesimo termine, si può indicare "sia il generico reddito ottenibile da operazioni economiche, sia il reddito dispiegato da un qualsiasi fattore di produzione; l'espressione viene usata infine anche come sinonimo del diritto a pagamenti periodici in misura determinata" (Carlo Forte, 1974, pag. 20).

Il legame tra analisi economica e pianificazione territoriale: le variabili di riferimento

“ (...) l'inadeguatezza della cultura urbanistica attuale è colta con riferimento a due temi: il problema della forma urbana e il nodo storico del controllo dei valori del suolo. Due temi lontani che mettono in gioco competenze e interessi molto diversi, ma entrambi centrali per la cultura e le pratiche urbanistiche. Anche se la sostanza e la giustificazione di ogni attività urbanistica sono riconducibili alla determinazione degli usi del suolo e, quindi, al rapporto tra stato e mercato nella costruzione del mercato urbano” (Mazza L., 1997, p. 14).

Il legame tra usi del suolo e valore del suolo è esplicito. In particolare poi esiste lo stesso legame tra economia e valore del suolo che si evince nelle teorie dell'Economia Urbana.

“In campo economico vi è poi da segnalare la presenza di due importanti sottodiscipline (peraltro strettamente collegate tra loro), quali l'economia dello spazio e l'economia urbana. In questo caso le regioni di frontiera con la sociologia riguardano essenzialmente la teoria della rendita, le teorie della localizzazione delle attività industriali e di servizio nello spazio urbano, (...)” (Mela A., 1997, p. 18).

Il primo passo nell'approfondire questo legame (sfumato e complesso) è l'analisi del processo di investimento immobiliare nei suoi significati e all'interno delle tecniche più attuali¹⁵.

Attraverso l'analisi del processo di Investimento di Capitali, possiamo permetterci di estrapolare quelle *Issues* che sono legate all'ambito Locale e/o quelle riferite alle Decisioni pubbliche. In questo modo possiamo avere una percezione più specifica di quali *'politiche'* influenzino direttamente il processo di sviluppo immobiliare. Ciò potrà permetterci, all'inverso, di considerare la direzione e l'intensità, in campo economico, di alcune decisioni (o non-decisioni) amministrative Pubbliche relative all'uso dei suoli.

Una volta completata quest'analisi, le *'variabili'* economiche che abbiamo individuato come significativamente influenzate dalle scelte pubbliche della Pianificazione, potranno essere utilizzate come *'le variabili'* di riferimento nell'ipotizzato Osservatorio Immobiliare, og-

¹⁵ Approfondite durante la frequenza al corso: “*Real Estate Finance and Economics*” (prof. A. Eicholtz, M. Theebe and J. Vos), University of Amsterdam, Facoltà di Economia, 2002

getto della Tesi di Dottorato. È di rilievo specificare che tutte queste variabili sono decisive nel processo di sviluppo immobiliare. Ognuna può influenzare la Fattibilità di un Investimento, ovvero se questo avrà o meno luogo.

Com'è noto se il Van di un progetto (Valore Attualizzato Netto del Capitale investito in futuro, o N.P.V. in inglese) risulta negativo, il progetto stesso, date le sue caratteristiche quali/quantitative e di programmazione (tempo) non avrà seguito. Nessun Investitore razionale implementerà l'operazione (a Van negativo) per il principio della Massimizzazione del Capitale (*Wealth Maximization Principle*).

L'Npv considerato dagli analisti di investimenti immobiliari è la cifra risultante (espressa in valuta) che deriva dall'equazione :

Tab 1 = Equazione generale per la stima del Valore Attuale Netto del Capitale investito in futuro, o NPV

$$NPVe = \sum_{t=1}^n * \frac{ATCF_t}{(1 + ke)^t} + \frac{ATER_n}{(1 + ke)^n} - (MV - Fc)$$

Essendo :

NPVe = Present Value on Equity (Van del Capitale direttamente investito);
 ATCF(t) = after tax cash flow on the (t) period (Flussi di Cassa nel tempo, derivanti da locazione);

ATER(n) = after tax equity reversion on the (n) period (Guadagno netto da Vendita);
 (n) = expected holding period;

Ke = required return on equity (Tasso d'Interesse minimo atteso dall'Investitore);

MV = current market value of property (Valore odierno del Bene);

Fc = current market value of the debt or 'up front financial costs' (Costo del Finanziamento)

t = Periodi temporali

n = anno della prevista vendita, fine periodo

La formula di cui la Tabella 1 è uno strumento che può adeguatamente essere applicato, e anzi deriva direttamente, dall'analisi finanziaria (per beni non legati al territorio). Come accennato, solo se il risultato è maggiore di zero, allora l'investimento può aver luogo. Ciò è da sottolineare perché nel processo di analisi di fattibilità vi è un'altra variabile considerata determinante per la scelta tra possibili investimenti : il T.I.R. (Tasso Interno di Rendimento del Capitale

investito in forma di valore percentuale, o I.R.R.). Un progetto che anche produca un Van positivo, ma con un T.i.r. comparativamente non sufficiente, non sarà intrapreso. Il calcolo di questa percentuale deriva però dalla stessa formula, e le medesime variabili del Van, essendo applicazione di questa resa pari a zero, individuano l'incognita ora resa con il termine Ke .

Tutte le variabili considerate (es.: $ATCF(t)$, ecc.) sono esse stesse calcolate e derivanti da altre equazioni che comportano indicatori relativi al Progetto in esame. La maggior parte di questi, è bene ricordarlo, dipendono dalle condizioni complessive del mercato di riferimento: la sua localizzazione, l'anno, la situazione socio/culturale, includendo tra esse gli strumenti delle Politiche Pubbliche Locali.

Per legare in modo più evidente queste determinanti dell'economia immobiliare alle decisioni pubbliche che le influenzano, si è prodotta la Tabella 2 che collega, rimandando ad un processo verticale o a cascata, le variabili finanziarie – le questioni economiche più rilevanti – gli strumenti decisionali pubblici.

Conclusioni: una pianificazione "consapevole"

Per la pianificazione urbanistica i due più importanti stimoli che indirizzano questa disciplina verso un *Market Oriented Planning* ("pianificazione orientata al mercato" (Staley, Scarlett, 1998), ma anche, meglio, verso una pianificazione "consapevole" del mercato ovvero *Market Aware Planning*, sono:

1. la distanza che da anni separa la pianificazione urbanistica generale dalle trasformazioni in atto sul territorio;
2. la grande crisi del mercato immobiliare, sviluppatasi dal 1991/1992 in poi.

Se il distacco tra la teoria urbanistica e l'operare delle società private e della proprietà produceva come risultato ultimo un mutuo ignorarsi, almeno ufficialmente, con il costante sottofondo di un conflitto irrisolto (i dibattuti nodi della perequazione urbanistica, del doppio regime dei suoli, i lacci e laccioli, la speculazione immobiliare, le edificazioni abusive, ecc.), la recente crisi del mercato immobiliare rende inevitabile la strutturazione di un dialogo tra i soggetti. La grande trasformazione, incominciata nel 1991/1992, muta il panorama del mercato immobiliare che si trasforma da quantitativo in

qualitativo, e implica maggiori rischi per quelle operazioni immobiliari che non tengono conto delle esigenze della domanda di riferimento. È sempre più vero che la domanda fa il mercato e non più l'offerta, cioè che la recente sovrapproduzione di immobili direzionali, ad esempio, permette alle società in cerca di una sede la possibilità di scegliere tra i tanti offerti quello che soddisfa al meglio le proprie esigenze di accessibilità, caratteristiche tecnologiche, prezzo. Quegli edifici che si posizionano al fondo di questa lista rimangono invenduti per anni. Edificare senza tenere conto delle esigenze del mercato per una data area (ad esempio perché le destinazioni urbanistiche sono difformi dalle esigenze del mercato), o dell'offerta già esistente, significa rischiare di produrre immobili che la domanda non richiede.

Il fattore di rischio peraltro aumenta esponenzialmente in rapporto alle dimensioni degli interventi progettati. E le operazioni di grandi dimensioni sono le più determinanti per la trasformazione e il disegno del territorio.

La difficoltà di generare questo contatto tra mercato e pianificazione, deriva soprattutto dalla mancanza di un dialogo comune, specie in Italia. I protagonisti del mercato immobiliare italiano hanno, spesso, operato con logiche legate alle categorie professionali di riferimento (costruttori, intermediatori, proprietà, inquilini, ecc.), in regime, spesso, di mutua concorrenza. La crisi del mercato porta ad esprimere la volontà di creare trasparenza (o almeno scientificità), alleanze, dialogo (tramite un linguaggio tecnico comune) con i partner e con il referente principale: la pubblica amministrazione. Un ulteriore elemento che stimola questa ristrutturazione è la crescente internazionalizzazione dei mercati, e l'attenzione di grandi società estere verso il territorio italiano. La mancanza di dialogo comune ed universale tra pubblica amministrazione e mercato in Italia ha, da sempre, generato confusione e mancanza di regole chiare agli occhi dell'osservatore esterno.

La possibilità di operare in Italia era, infatti, propria solo di chi aveva accesso privilegiato ai processi di negoziazione tra operatore e decisore pubblico e alle informazioni, processi legati ad una conoscenza intima dell'ambito amministrativo di riferimento, ai precedenti, alle politiche implicite. L'efficacia delle regole e un sistema amministrativo trasparente, sono le due variabili principali che il mercato del futuro prossimo e i principali investitori esigeranno.

Questo dialogo richiede la mutua comprensione delle esigenze e delle caratteristiche dei due 'ex antagonisti': del pubblico e del privato, dell'urbanistica e del mercato immobiliare. Se quindi, da un lato, le società private tendono a disciplinarsi per non operare in contrasto con regole comunemente accettate al proprio interno e nei confronti del territorio, l'urbanistica deve poter conoscere le necessità del mercato per poterlo regolare con efficacia e rendere possibili ed economicamente sostenibili le trasformazioni previste. Una conoscenza ad oggi ancora da definire, approfondire e diffondere.

Tab 2 - Variabili di Mercato Immobiliare e Politiche Pubbliche

<i>Variable</i>	<i>i.e.</i>	<i>general Economic Issue</i>	<i>Public field - sector</i>	<i>type of decision</i>
CASH FLOWS (the Rent)				
Debt Service (on Mortgage and Loans)	DS	Inflation - Regression	Monetary policy	rise or reduction of interest rates
Potential Gross (rent) income	PGI	Renting Demand in the Area	Financial	Rents control laws
Vacancy rate	V%	Demand and Supply for rents, related to the specific Building characteristics	Land use policies	Zoning / land use and volumes
			Public dwellings Institutes	social housing production
			Public agencies owning houses	housing on sale influencing the market
property taxes		government intervention / attitude	Finance ministry	introduction / raise of property taxation
Taxes from Operation	TO	government intervention / attitude	Finance ministry	raise / reduction of marginal tax brackets or V.a.t.
EQUITY RETURN (the Sale)				
Net Sale Proceeds	NSP / MV	Future Market Demand for acquisition	Land use policies	Zoning / land use and volumes
Adjusted Basis	Book Value	Land Value end of holding period	Land use policies	Zoning / land use and volumes
APPRAISAL (The present Value)				
Market Comparison		Present Market (Demand and Offer)	Land use policies	New urbanized areas
Cost approach		Building costs + land value	Land use policies	Zoning / land use and volumes
Income approach		Present Market (Demand and Offer)	Financial	Rents control laws
RISK ANALYSIS (The future Value)				
Expected values		Future values of Buildings or Land	Land use policies	Zoning / Infrastructures
Variance / Standard Deviation		A measure of dispersion of future scenarios	Land use policies	Zoning / Infrastructures

☐ — Riferimenti alla Pianificazione Territoriale

Riferimenti bibliografici

- AAVV, (1992), *The appraisal of real estate*; Appraisal Institute, Chicago, Usa
- Alonso W., (1967), *Valore ed uso del suolo urbano: contributo ad una teoria generale della rendita*, Marsilio, Venezia
- Barret J. V., Blair J.P., (1988), *How to conduct and analyse real estate market and feasibility studies*, Van Nostrand Reinhold, USA
- Bobbio L.; (1996) *La democrazia non abita a Gordio*, Franco Angeli
- Brabanente A. (a cura di), (1989); *Metodi di valutazione nella pianificazione urbana e territoriale: teoria e casi studio*, (Atti del colloquio internazionale Capri-Napoli, 1988) Consiglio Nazionale Ricerche (Istituto per la residenza e le infrastrutture sociali), Bari
- Bramley G., Bartlett W., Lambert C., (1995), *Planning the market and private housing*, UCL Press; Londra
- Britton W., Davies K., Johnson, T., (1989), *Modern Methods of Valuation*, Estates Gazette
- Camagni R., (1992), *Economia urbana*, La Nuova Italia Scientifica, Roma
- Carey C.H, (1853), *Principi di economia politica*, Pomba ed., Torino
- Dandri G., (1979), *Dove e perché: territorio e costruzioni nelle dottrine economiche*, Guida Editori, Napoli.
- Della Puppa F., (1996), *L' influenza dell' ambiente sul valore degli immobili*, in *VilleGiardini* n° 318, 66-68
- Forte C., (1974), *Principi di economia ed estimo*, Etaslibri, Milano.
- Forte C., de Rossi, B., (1993), *Principi di economia ed estimo*; Etaslibri; Milano
- Fusco Girard L., (1987), *Risorse architettoniche e culturali: valutazioni e strategie di conservazione. Un'analisi introduttiva*, Francò Angeli, Milano
- Grillenzoni M., Grittani, G., (1990) *Estimo: teoria, procedure di valutazione, casi applicativi*; Edizioni Agricole, Bologna
- Guglielmi E., S. Minieri, (1986), *Le stime dei beni immobili: criteri e metodi per la valutazione di aree, fabbriche, impianti*, La Nuova Italia Scientifica, Roma
- Guglielmi E., S. Minieri, (1986), *Le stime dei beni immobili: criteri e metodi per la valutazione di aree, fabbriche, impianti*, La Nuova Italia Scientifica, Roma
- Hirshleifer J., (1992), *Price theory and applications*, Prentice Hall International, New Jersey, Usa
- Jaffe A., Sirmans C., (1995), *Real Estate Investment*, Prentice Hall International, New Jersey, Usa

Keefe J., (1997), *The land value curve*, *Assesment Journal*, vol. 4, n. 1, pp. 31 - 35

Knaap G., (1998), The determination of residential property values: implications for metropolitan planning, *Journal of Planning Literature*, vol. 12, n. 3, pp. 268 - 282

Lavender S., (1990), *Economics for builders and surveyors*, Longman Scientific and Technical; Harlow, Essex, U.K.

Lombardo S., (1995), *La valutazione nel processo di piano: contributi alle teoria e al metodo*, Franco Angeli, Milano

Lunghini A., (1993), *La valutazione immobiliare*, Etaslibri, Milano

Mattia S., (1989), *Introduzione alle teorie del valore*, Edizioni Medicea, Firenze

Mill J.S., (1854), *Principi di economia politica con alcune delle loro applicazioni alla filosofia sociale*, Pomba editrice, Torino

Mela A., (1997), *Sociologia delle città*, Nuova Italia Scientifica, Urbino

Mazza L., (1997), *Trasformazioni del piano*, Franco Angeli, Milano

Napoleoni, C., (1982), *Valore*, Mondadori, Milano

Padovano G., (1988), *Modelli di valutazione della qualità territoriale: il caso dell'area metropolitana milanese*, Masson, Milano

Pompei S., Stanghellini S., (1991), *Il regime dei suoli urbani*, Alinea, Firenze

Prizzon F., (1995), *Gli investimenti immobiliari: analisi di mercato e valutazione economico finanziaria degli interventi*, Celid, Torino

Ratcliffe J., Stubbs M., (1995), *Urban planning and real estate development*, UCL Press, Londra

Rizzo F., (1990), *Il valore dei valori*, Franco Angeli, Milano

Simonotti M., (1997), *La stima immobiliare (con principi di economia e applicazioni estimative)*, UTET Libreria, Torino

Somasca T., (1995), *Lo sviluppo immobiliare, Scenari Immobiliari*, Milano

Staley S., Scarlett L., (1998), Market Oriented Planning: principles and tools for the 21 Century, *Planning and Markets (Internet journal)*, vol. 1, n.1

Stanghellini S., Avarello P., (a cura di, (1996), *Valutazione e processo di piano*, Alinea, Firenze

Von Thünen J.H., (1875), *Der isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie*, Wiegand ed., Berlino.