

## Prospettive della ricerca nel settore dell'Estimo operativo

R. Curto\*

Negli ultimi anni, si è dato un particolare rilievo alle valutazioni pubbliche, tanto che a queste si devono molte delle aperture della disciplina e dei suoi strumenti operativi. Nel campo più strettamente estimativo, si è manifestato invece un rinnovato interesse per l'analisi dei mercati immobiliari: si è posta attenzione agli aspetti previsivi e alle forme in cui lo scambio monetizza le qualità fisico-edilizie, storiche, ambientali, grazie anche all'adeguamento degli strumenti operativi (analisi della varianza, regressione, etc.).

E' inoltre in corso l'adeguamento degli strumenti dell'estimo operativo e delle valutazioni private alle nuove problematiche territoriali.

Il profondo cambiamento che ha caratterizzato i processi di urbanizzazione, a partire dalla seconda metà degli anni Settanta, avrebbe fatto sì che gli interventi edilizi e territoriali, alle diverse scale, si presentino oggi, di per se stessi, più complessi che in passato, proprio perchè legati non più alla crescita ma alla trasformazione dell'esistente.

Negli anni 50 e 60, infatti, l'estimo operativo era chiamato essenzialmente ad affrontare i problemi della crescita, tanto che la stessa "dipendenza" dell'estimo immobiliare (urbano) da quello agrario può essere ricondotta ad un'eccessiva semplificazione dei processi di urbanizzazione.

Si spiega con una crescita definita da interventi che quasi mai raggiungono la scala dell'isolato. Nel mercato di allora, facilmente permeabile alle imprese marginali (ordinarie), non occorre grandi capitali per costruire. Non bisognava far fronte a norme edilizie particolari. Bastava acquisire il terreno, richiederne la licenza edilizia per edificarlo, senza oneri aggiuntivi. Non mancava la manodopera, mentre la domanda garantita dai processi di inurbamento annullava ogni rischio di impresa: rendeva così quanto mai semplice il calcolo economico, un calcolo che il più delle volte considerava la sola destinazione residenziale.

---

\* Prof. Associato nel Dipartimento Casa-Città, Politecnico di Torino

L'estimo operativo degli anni '50 e '60 è segnato, dunque, prevalentemente da una casistica legata agli espropri dei terreni per rispondere alla necessità di realizzare le infrastrutture indispensabili alla crescita e per l'organizzazione della società civile. Sul piano delle valutazioni private non avevano un particolare peso le verifiche di fattibilità: difficilmente si ricorreva all'uso del cash flow, nè veniva considerato alcun problema di previsione o di scelta tra destinazioni alternative, nè tantomeno di "contrattazione" tra interessi privati e convenienze pubbliche.

Nella fase attuale, invece, la "trasformazione" (già prefigurata in estimo come uno degli aspetti del valore), ha assunto un rilievo fondamentale, oltre che in campo puramente estimativo, anche (e soprattutto) nel settore più generale delle valutazioni di fattibilità. Si pensi all'utilizzo delle grandi aree industriali dismesse (con 6 milioni di mq a Torino, almeno altrettanti a Milano, etc.). Si pensi ancora al rinnovo delle periferie urbane, agli interventi di riqualificazione dei centri storici o, al problema più generale, della fattibilità dei piani regolatori e territoriali, di cui un esempio quanto mai attuale è costituito dal progetto preliminare del piano regolatore di Torino.

Per quanto riguarda i processi di rinnovo territoriale, la situazione italiana si presenta tuttavia meno dinamica, non solo rispetto al caso emblematico degli Stati Uniti, ma anche rispetto agli altri paesi europei: alla Francia, all'Inghilterra, all'Olanda ed alla stessa Spagna. E' sufficiente richiamare tra tutte l'operazioni di King Kross a Londra, resa possibile da una pianificazione che da sempre si misura con il mercato, grazie ai poteri effettivi del governo locale, in una situazione di elevata conflittualità sociale e con una forte presenza del capitale finanziario.

Dev'essere pertanto prestata una maggiore attenzione al problema della fattibilità dei grandi progetti di rinnovo e di riqualificazione territoriale, a partire dalle opportunità offerte dalla nuova concezione della pianificazione territoriale meno vincolistica.

Secondo questa, il piano regolatore non deve più costituire uno strumento rigido, in grado di regolare lo sviluppo e di prefigurare un sistema di "valori" immodificabile per tutta la durata del piano. Il piano viene invece concepito come uno strumento di orientamento generale, che rimanda - di volta in volta - a progetti parziali il compito di regolarne l'esecuzione, laddove si manifestino le condizioni concrete necessarie alla trasformazione.

Se in passato gli operatori agivano all'interno di un sistema in cui

valori e convenienze erano definiti dal piano - da destinazioni e indici di fabbricazione, modificabili unicamente da un nuovo progetto di piano - , la pianificazione per parti presuppone un sistema di occasioni e di possibilità più flessibile, più aperto, meno definito. Gli esiti economici degli interventi possono pertanto variare, a seconda di come - caso per caso - si conclude la contrattazione tra utilità private, (definite dalle destinazioni e dagli indici di fabbricazione) e convenienze pubbliche rappresentabili in termini di miglioramento della qualità ambientale o sottoforma di innalzamento degli standards urbanistici.

Tralasciando i problemi decisionali e le logiche pubbliche, ciò comporta, anche solo dal punto di vista strettamente privatistico, capacità imprenditoriali e gestionali più avanzate, rischi maggiori e, quindi, strumenti di analisi più sofisticati. Più delicati si sarebbero dunque fatti i problemi inerenti la fattibilità economica e più complesse le procedure da utilizzare, non solo per i grandi interventi edilizio-territoriali, ma anche per i piani regolatori generali. Per la loro formulazione non bastano le analisi dei fabbisogni, ma divengono sempre più utili le verifiche delle domande e delle convenienze degli operatori.

E' così indispensabile l'utilizzo delle procedure economico-finanziarie (rispetto alla variabile tempo, al mix di commercializzazione, alla selezione delle alternative di investimento immobiliare, alla gestione diversificata dei portafogli immobiliari, etc.). Altrettanto importante è il ricorso agli strumenti economico-statici (per l'analisi e la previsione degli scenari, del mercato e delle domande effettive di terziario, residenze. Il momento, infatti, più delicato - preliminarmente alla stesura di qualsiasi progetto o piano di intervento - è costituito dall'individuazione delle destinazioni.

L'individuazione delle destinazioni non può però essere derogata completamente agli standards, ma deve tenere conto del mercato, ricorrendo agli strumenti di analisi e di previsione delle domande, in un contesto nel quale non possono più essere considerati unicamente gli usi residenziali.

Da questo punto di vista gli strumenti di analisi del mercato assumono rilevanza, non solo rispetto al problema della previsione dei prezzi, ma anche rispetto alla necessità di prevedere le "domande alternative", con tutti i problemi connessi di analisi dei comportamenti. Da questo punto di vista, non si può escludere, almeno in prospettiva, l'utilizzo degli stessi strumenti del marketing operativo e strategico per l'individuazione delle opzioni strategiche, per la ricerca dell'ottimale

posizionamento competitivo nel mercato, per il rapporto domanda-prodotti, etc.).

Di qui in definitiva l'esigenza di ampliare e diversificare il più possibile gli strumenti operativi, mutuandoli dalla matematica finanziaria, dall'econometria, dalla statistica, considerato l'insieme delle problematiche presenti nella realizzazione dei progetti di trasformazione territoriale. Sono richieste, in definitiva, strumentazioni più avanzate, in grado di confrontarsi sia con le convenienze pubbliche che con gli effettivi sviluppi del mercato, in modo tale da anticiparne (prevederne) le domande future.