

# La valutazione delle risorse architettonico-culturali

L.Fusco Girard\*

## 1. Premessa

La qualità dell'ambiente naturale e costruito viene considerata una risorsa sempre più scarsa in un contesto di progressivo e sempre più intenso degrado.

La qualità diventa un elemento centrale nella idea di sviluppo sostenibile.

Ciò pone nuovi problemi e nuove sfide al lavoro di urbanisti, economisti, estimatori etc.

Come superare le frontiere della quantità e come affrontare la valutazione della qualità?

Quali nuovi procedimenti estimativi richiede la valutazione della qualità delle risorse che compongono l'ambiente naturale e costruito? Qual'è la loro "robustezza" ovvero la "fragilità"?

Quali sono gli specifici problemi applicativi che comportano questi nuovi procedimenti?

Limitiamo per brevità la riflessione ad alcuni di questi punti ed ad un tipo particolare di risorse, e cioè alle risorse caratterizzate da una specifica qualità architettonica/storica/culturale.

Stimare la qualità in questo caso significa: come andare al di là delle frontiere del mercato? Come trovare una risposta al problema valutativo in assenza di segnali mercantili di scambio?

In effetti, la valutazione della qualità si riferisce anche alla valutazione della qualità del "fare", cioè alla valutazione della qualità del piano ovvero del progetto.

Ed allora: una volta individuato questo valore, come utilizzarlo nelle valutazioni degli interventi di trasformazione dell'ambiente costruito e naturale?

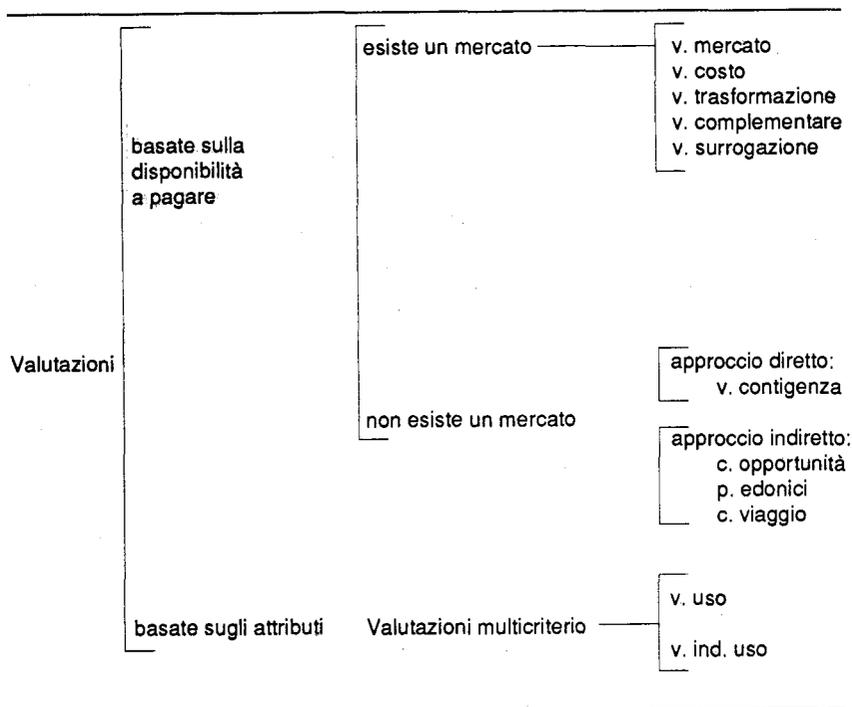
---

\* Prof. Ordinario di Estimo ed esercizio professionale nell'Università di Napoli

<sup>1</sup> L. Fusco Girard, (a cura di) *Le nuove frontiere nel campo della valutazione*-Convegno internazionale di studi in onore di Carlo Forte, (in corso di stampa).

## 2. La valutazione delle risorse architettoniche e culturali

In generale, i procedimenti per attribuire un valore ad una risorsa possono essere suddivisi in due grandi gruppi: i procedimenti basati sulla utilità espressa attraverso la disponibilità a pagare e i procedimenti espressi dalla analisi dei singoli attributi di una risorsa, come evidenzia lo schema che segue<sup>2</sup>:



In altri termini, per la valutazione della qualità si possono seguire due approcci.

Il primo approccio è quello basato sulla disponibilità a pagare come "strumento" concreto per esprimere il valore e si svolge in un contesto che considera la domanda e l'offerta reale.

L'approccio multidimensionale prescinde da tale contesto reale.

2. Idem.

### 3. L'approccio economico nella valutazione delle risorse nella conservazione pianificata.

Esiste spesso uno scarto tra le elaborazioni teoriche e le applicazioni pratiche. Questo è ancora più vero nell'economia dell'ambiente, nella quale l'oggetto di stima è rappresentato dai beni pubblici che sono caratterizzati dalla non divisibilità e dalla non esclusione nella fruizione/consumo, e per i quali, di conseguenza, non ci sono prezzi di mercato.

Per conservare tali risorse i costi sono rilevanti. E' allora indispensabile disporre di indicatori che riflettano i benefici di questa conservazione per poter prendere delle decisioni "ragionevoli".

Quando un bene ambientale è scambiato sul mercato, la somma del suo prezzo di mercato e del surplus del consumatore fornisce il suo valore d'uso complessivo.

Carlo Forte qualche anno fa proponeva il "valore d'uso sociale" quale sesto criterio di stima delle risorse culturali immobiliari, integrando il valore di mercato con il cosiddetto plusvalore sociale, interpretabile come la rendita dei consumatori.

Quando un bene culturale-ambientale non è scambiato sul mercato, i procedimenti che sono stati elaborati per stimare il valore di beni aventi mercato non sono applicabili. Inoltre esiste il problema dei dati e delle procedure per dedurli.

Si possono adoperare tre procedimenti per dedurre un valore monetario in questo caso:

- il metodo basato sui costi di produzione;
- il metodo basato sui procedimenti edonici;
- il metodo basato sulla valutazione di contingenza.

Questi tre procedimenti non sono affatto interscambiabili tra loro, rispetto alla stima del cosiddetto "Valore economico totale".

Nella analisi economica è stato elaborato questo concetto di valore più ampio di quello tradizionale, per esprimere il valore complessivo delle risorse caratterizzate dalla non riproducibilità. Esso è dato dalla somma del valore d'uso e del valore indipendente dall'uso:

Valore economico totale = Valore d'uso + Valore indipendente dall'uso.

Orbene, è da rilevare che il primo procedimento porta ad esprimere solo il valore d'uso ed esclude tutti gli altri valori. Ciò significa ad esempio che se una risorsa non è allo stato accessibile (cioè ha un valore d'uso nullo) ma potrebbe averlo diverso da zero con un investimento ad esempio stradale, il procedimento assegna comunque un valore nullo alla risorsa.

Una procedura che deduce il valore in funzione dei costi opportunità è quella elaborata da Clawson ed applicata per la prima volta alla stima del valore del patrimonio monumentale-culturale da Aylen (1978).

Il secondo procedimento esprime analogamente solo il valore d'uso ed arriva alle medesime conclusioni (Simonotti etc.).

IL terzo procedimento che rappresenta la principale alternativa ai primi due è in grado di esprimere sia il valore d'uso che quello indipendente dall'uso e cioè il valore economico totale. In particolare, la valutazione di contingenza rappresenta l'unico procedimento capace di dedurre il valore indipendente dall'uso.

Questo valore indipendente dall'uso è quindi aggregato al valore d'uso dedotto con altri procedimenti che fanno riferimento alle preferenze rilevate attraverso il comportamento.

Ma il risultato che così si ottiene circa il valore economico totale dovrebbe essere sempre confrontato con quello che si deduce con una valutazione olistica, deducibile sempre con una analisi di contingenza.

#### **4. L'approccio multidimensionale nella valutazione delle risorse architettonico-culturali nella conservazione pianificata.**

L'alternativa alla valutazione del valore di cui sopra è rappresentata dalla valutazione multidimensionale.

La valutazione multidimensionale trova il proprio punto di partenza nella teoria della utilità multiattributo.

Tale teoria che è alla base altresì dell'analisi multicriterio è connessa ai processi di scelta. Parte dall'idea generale che nelle decisioni ciò che si tende a massimizzare non è solo l'utilità economica ma un insieme di elementi o criteri tra loro in qualche modo relazionabili.

Questo approccio sviluppato per la prima volta da Lancaster, e poi da Keeney e Raiffa, non vuole certo sostituire la teoria tradizionale ma la vuole arricchire, avvicinandosi a quello che è il modo reale di ragionare e di effettuare le scelte da parte di ciascun individuo.

La percezione della qualità di una risorsa architettonico-culturale è per sua stessa natura multidimensionale, perchè si riferisce alla configurazione, alla tessitura, al colore, alla sua complessità o al suo equilibrio, alla sua unicità etc..

Lo sforzo fatto nelle valutazioni dei beni architettonico-culturali è teso ad identificare un certo numero di criteri da cui fare dipendere la valutazio-

ne. Ad esempio, H. Kalman individua 20 criteri di stima.

Il risultato di una valutazione multidimensionale di una risorsa è rappresentato da un insieme di valutazioni quanti-qualitative su scala cardinale ed insieme su scala ordinale, e non da un solo indice.

La qualità complessiva di una risorsa architettonico/culturale nella pianificazione territoriale non può effettuarsi in modo esauriente solo adoperando valutazioni economiche. Queste possono esprimere ad esempio la produttività economica, la suscettività a certe trasformazioni, la possibilità di uso di una risorsa insieme con altre. Ma non si riescono a cogliere tutte le altre valenze.

Può piuttosto elaborarsi una valutazione disaggregata di tipo quanti/qualitativo rispetto ad un certo numero di criteri.

La lista dei criteri<sup>3</sup> che esprimono la qualità "intrinseca", e cioè il valore indipendente dall'uso, di una risorsa è la seguente:

- a) Qualità ambientale
- b) Qualità storica
- c) Qualità architettonica
- d) Qualità delle presenze storico-artistiche interne
- e) Età

I criteri che esprimono la qualità "estrinseca", e cioè il valore d'uso, ovvero le relazioni del bene rispetto ad un contesto di altri siti - cioè ai modi con cui le risorse interagiscono rispetto alle attività ed ai bisogni - sono i seguenti:

- e) Utilizzabilità attuale
- g) Utilizzabilità potenziale, correlata ad un uso turistico, etc.
- h) Accessibilità.

Le qualità suddette si esprimono con una scala cardinale e con una scala ordinale.

Il problema fondamentale è quello di comprendere se le valutazioni di questo genere rappresentano una questione affatto soggettiva, di "gusto", ovvero è possibile ridurre la loro soggettività in un modo ragionevole e fare in modo che esse siano comunque replicabili, e quindi consistenti.

In effetti c'è una differenza tra le valutazioni estimative su scala cardinale-monetaria e le valutazioni qualitative che sono richieste nella analisi in oggetto, molte delle quali elaborate solo su scala ordinale.

---

<sup>3</sup>. P. Nijkamp, *Culture and Region: a Multidimensional Evaluation of Monuments*, Research memorandum 77, Free University, Amsterdam.

La "replicabilità" è il punto debole delle valutazioni qualitative le quali se variano fortemente allorquando sono ripetute da altri soggetti mettono in discussione la validità scientifica della stima stessa.

Nelle valutazioni qualitative mancano i dati storici noti. Ma la valutazione è comunque il risultato di un confronto.

Diventa allora necessario identificare un elemento omogeneo con il bene da stimare da considerare come riferimento, cioè come termine di paragone nella valutazione<sup>4</sup>.

Questo elemento di riferimento sarà la risorsa che in un certo contesto territoriale presenta il valore più elevato o è quello che possiede il valore più ridotto. Questi elementi vanno individuati ovviamente prima della valutazione che, pertanto, esprime il riferimento relazionale senza il quale essa sarebbe lasciata all'arbitrio dei singoli soggetti.

## 5. Due casi studio relativi alla stima del valore di beni monumentali per la conservazione pianificata

Gli esempi che seguono si riferiscono alla stima del valore economico del Castello di Maratea<sup>5</sup> ed alla stima del valore complesso del patrimonio monumentale rappresentato da alcune chiese nel centro storico di Salerno<sup>6</sup>. Tali valutazioni sono servite per identificare una priorità tra alternative diverse di conservazione.

### 5.1 Il Castello di Maratea

La stima è stata elaborata ricorrendo al procedimento proposto da M. Clawson.

La tabella n. 1 evidenzia la variazione nel tasso di utilizzazione al variare del prezzo d'uso, deducibile dalla curva Costo/Frequenza riscontrata, riportata nel grafico 1.

La corrispondente rappresentazione diagrammatica è riportata nel grafico 2, insieme alle due altre curve che esprimono lo spostamento in alto a destra della curva di domanda in funzione di due ipotesi progettuali A e B.

---

<sup>4</sup> L. Fusco Girard, op. cit.

<sup>5</sup> C. De Bonis, G. Giordano, *Progettazione e valutazione di alternative nel recupero del Castello di Maratea*, Tesi di laurea, Facoltà di Architettura di Napoli, 1991.

In tal modo si sono confrontati i benefici di due ipotesi di conservazione del patrimonio monumentale rappresentato dal Castello.

## 5.2 La valutazione delle chiese nel centro antico di Salerno

Per la stima del valore complesso è stato seguito l'approccio multidimensionale proposto da P. Nijkamp. Tabella 2.<sup>6</sup>

In realtà, la matrice è stata elaborata rispetto a 10 criteri trasformando anche le valutazioni cardinali in valutazioni ordinali, con i simboli numerici variabili tra 1 e 5, dove 5 indica il valore massimo e 1 quello minimo.

Infatti, se il problema è quello di individuare un ordinamento tra alternative, cioè una priorità tra alternative di riqualificazione, non sono indispensabili le valutazioni economiche, ma si può ricorrere anche a valutazioni solo extraeconomiche.

## 6. Conclusioni

In conclusione, se la stima è elaborata per prendere una decisione - come avviene nella elaborazione dei piani-progetti - e se è vero che ogni decisione comporta la considerazione ed il confronto tra i diversi valori in gioco che coesistono per le risorse, non è possibile limitare l'analisi al solo aspetto economico soprattutto quando le risorse oggetto di intervento sono caratterizzate dalla irriproducibilità e dalla unicità.

Certamente, se manca la presa in considerazione di una molteplicità di aspetti/valori, cioè se ci si muove in uno spazio ad una sola dimensione, la stima del solo valore d'uso sociale sarebbe sufficiente. Ma in una scelta finalizzata alla presa delle decisioni, cioè per la pianificazione/progettazione, bisogna considerare almeno due o più ordini di criteri/valori/obiettivi da conseguire.

La conseguenza di quanto sopra è quella di mettere in relazione le valutazioni economico/estimative con le valutazioni provenienti da altri punti di vista come quello ecologico, storico/artistico, etc..

Si può parlare allora di "valore complesso" quale presupposto per la scelta. Il "valore complesso" è il valore di una risorsa nella dimensione

---

<sup>6</sup> P. Ferraioli, *Una strategia di conservazione dei beni monumentali*, in *Rassegna Tecnica ANIAI*, n. 1, 1991.

monetaria ed insieme extramonetaria.

Nel caso di risorsa caratterizzata da un interesse pubblico, si parlerà più opportunamente di "valore sociale complesso". Esso si riferisce sia alle risorse che ai progetti di intervento sulle stesse e comunque assume rilevanza nella elaborazione delle scelte di piano e di conservazione pianificata dell'ambiente.

L'idea di valore sociale complesso nella prospettiva della conservazione pianificata suggerita dallo sviluppo sostenibile è stata resa operativa ricorrendo alla analisi di frequenza e di Regime, elaborata da Nijkamp ed Hillopen<sup>7</sup>, con la Hierarchical Analysis proposta da Saaty<sup>8</sup> etc.

## Résumé

La qualité de l'environnement naturel et bâti est considéré de plus en plus central dans les stratégies du développement durable.

Les procédures proposées pour évaluer la qualité des biens monumentales sont basées sur les coûts de transport (Clawson) et sur une analyse multicritère.

## Summary

The quality of built and natural environment is more and more considered as a central element in sustainable development strategies.

Which are the new evaluation procedures to overcome the frontiers of the quantity and to assess the quality?

Two approaches and two case studies are proposed to assess complex social value of cultural heritage: the WTP approach (Clawson method) and the multiattribute approach.

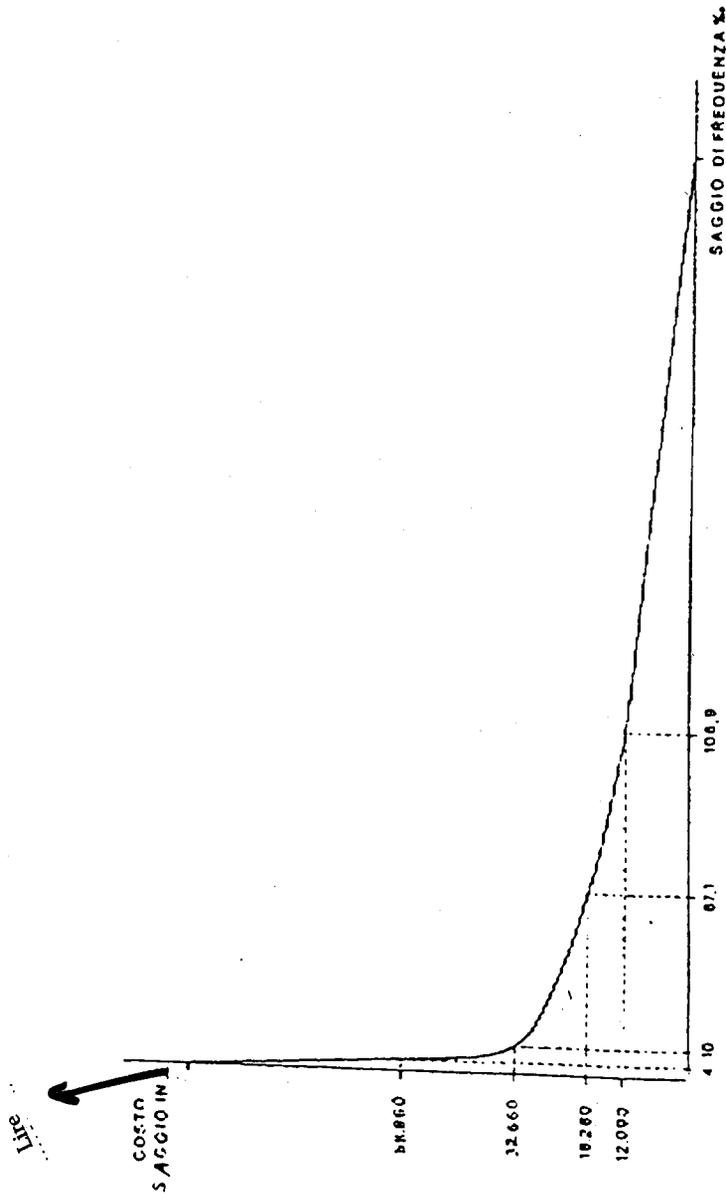
---

<sup>7</sup> P. Nijkamp, E. Hillopen, *Qualitative Multiple Criteria Choice Analysis*, in *Quality and Quantity*, 24, 1990. Cfr. anche: M. Guardino, *La valutazione di progetti alternativi secondo il metodo di regime*, e F. Ferretti, *L'analisi di frequenza nei piani di recupero di Procida* in: P. Nijkamp, H. Voogd, *Conservazione e sviluppo nella pianificazione fisica*, Milano, 1990.

<sup>8</sup> Roscelli R., *Misurare nell'incertezza*, Torino 1990. Cfr. anche: M. Grillenzoni, G. Grittani, *Estimo*, Bologna, 1990, etc.

Grafico 1

Curva costo/saggio di frequenza



- 7 -

Tab. 1: Saggi di frequenza e numero di visitatori all'aumentare del prezzo d'uso del Castello

PREZZO D'USO DEL CASTELLO	A 12.000 £ PER VIAGGIO		B 19.260 £ PER VIAGGIO		C 32.660 £ PER VIAGGIO		D 53.860 £ PER VIAGGIO		TOTALE UTENTI
	N./1000	N. UTENTI N/1000 x 435.000	N./1000	N. UTENTI N/1000 x 350.000	N./1000	N. UTENTI N/1000 x 1 milione	N./1000	N. UTENTI N/1000 x 5 milioni	
0	106.9	46.500	67.1	23.500	10	10.000	4	20.000	100.000
5.000	80	34.800	38	13.300	7	7.000	3.8	19.000	74.100
10.000	50	21.750	18	5.600	6.8	6.800	3	15.000	49.150
15.000	24	10.400	9	3.150	5	5.000	2.4	12.000	30.550
20.000	10	4.350	6.8	2.380	4	4.000	2	10.000	20.730
25.000	7	3.045	6	2.100	3.8	3.800	1.6	8.000	16.945
30.000	8	2.610	4.6	1.610	3.2	3.200	1	5.000	12.420
35.000	5	2.175	4	1.400	2.8	2.800	0.7	3.500	9.875
40.000	4	1.740	3.8	1.260	2.2	2.200	0	0	5.200
45.000	3.8	1.653	3	1.050	1.8	1.800	0	0	4.503
50.000	3.2	1.392	2.6	910	1.2	1.200	0	0	3.505
55.000	2.7	1.174	2	700	0.6	600	0	0	2.474
60.000	2.1	914	1.8	830	0	0	0	0	1.544

## Grafico 2

### Curva prezzo d'uso/n.utenti

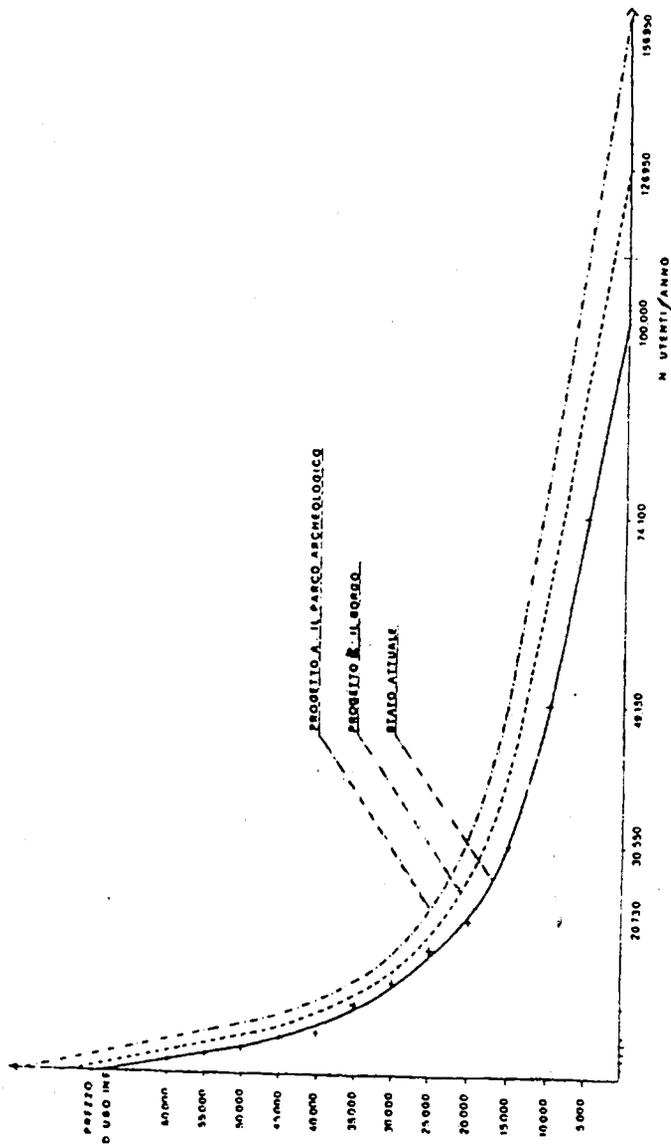


Tabella 2

	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8	C9	C10
a) Chiesa SS.Addolorata	2	2	5	4	3	4	4	4	4	1
b) Chiesa di S.Trofimena	2	1	1	2	3	2	4	3	2	5
c) Chiesa di S.Andrea de Lavina	2	1	1	2	3	3	2	3	1	5
d) Chiesa di S.Maria de Lana	3	4	3	2	3	3	2	4	4	5
e) Chiesa SS.Annunziata Maggiore	5	3	5	5	2	4	2	4	4	2
f) Chiesa di S.Maria dei Barbuti	1	1	1	2	3	3	2	3	3	5
g) Chiesa di S.Salvatore de Fundico	4	2	5	2	4	3	4	4	5	3
h) Chiesa di S.Pietro a Corte	2	1	5	4	4	5	5	3	5	4
i) Chiesa di S.Andrea dell'Annunziatella	2	2	5	4	3	4	2	5	5	2
l) Chiesa di S. Giorgio	2	2	5	5	4	4	4	4	4	2