

# Estimo immobiliare e territoriale: situazione in Italia e prospettive in un'ottica europea (\*)

Grillenzoni M.\*\*, Ragazzoni A.\*\*\*

## 1. Introduzione

La presente relazione costituisce un approfondimento della tematica svolta nella prima sessione del Simposio italo-spagnolo di Firenze <sup>(1)</sup>.

Una rilettura di quanto asserito in quella sede (introduzione, interventi, replica) costituisce la base di riferimento:

- i) per delineare, a grandi linee, lo "stato dell'arte" in Italia dell'Estimo operativo nel campo immobiliare e territoriale;
- ii) per tracciare le prospettive d'evoluzione, per quanto possibile, in un'ottica europea.

Prima di addentrarci in argomentazioni specifiche, sia consentita qualche precisazione in ordine al titolo, per meglio significare l'associazione tra Estimo "immobiliare" e quello "territoriale".

Al di là della riconosciuta articolazione del presente simposio, che ribadisce quella prospettata a Firenze nel 1992, personalmente ritengo sia degna di sottolineatura l'incisiva evoluzione della disciplina estimativa nel corso degli anni '80. La quale, da un ambito di prevalente interesse "particolare" ha progressivamente spostato l'attenzione verso problematiche di tendenziale interesse "generale". In quella occasione si accennò a temi meritevoli di approfondimento per istanze provenienti dalla società, alle quali l'Estimo operativo deve

---

(\*) Il presente studio rientra nell'ambito di una ricerca parzialmente finanziata con fondi MURST 60%.

\*\* Professore ordinario di Estimo Rurale nell'Università di Bologna e Direttore del Centro di Studio sulla Gestione dei Sistemi Agricoli e Territoriali del C.N.R. Ha curato la stesura dei paragrafi 1 e 3.

\*\*\* Dottorando di ricerca in "Economia e gestione del territorio rurale" presso l'Università di Padova e collaboratore del suddetto Centro del C.N.R. Ha curato la stesura del paragrafo 2.

(1) Cfr. "Aestimium", numero speciale, Firenze 1992, dicembre, pp. 31 - 34, 127.

dare risposta. Il contributo di oggi costituisce una risposta, almeno parziale, ma ritengo sufficientemente circostanziata su ciò che l'Estimo ha dato in Italia e può dare sotto il profilo propositivo in un'ottica di superamento delle barriere scientifiche oltre che nazionalistiche. Tale progressione appare, del resto, coerente con l'evoluzione del sistema economico e dei giudizi di valore richiesti.

In maggior dettaglio, la valutazione di "singoli" beni immobili, per quanto sussista nella sfera privatistica o nei rapporti tra pubblico/privato per scopi di tipo individuale, tende sempre più ad inserirsi in un'ottica più ampia e complessa, in cui la valutazione dei suoli e dei manufatti edilizi (esistenti, da realizzare, da ristrutturare, ecc.) si compenetra nella considerazione di altre risorse territoriali avendo, come quadro di riferimento, quello ambientale, sempre più condizionante iniziative pianificate d'intervento sul territorio.

Questa asserzione risulta legittimata dalla più recente trattatistica estimativa, nella quale alla valutazione di beni privati e di beni pubblici si associa la valutazione di piani e progetti d'investimento, con "adattamenti metodologici ai principi economici, prospettati dapprima dall'economia di scambio, ma riveduti alla luce della cosiddetta economia del benessere... Ciò equivale a dire che ormai i valori di scambio possono e devono coesistere con valori d'uso, dei quali l'Estimo è andato occupandosi con crescente attenzione in tempi relativamente recenti <sup>(2)</sup>".

Specie da parte dei più giovani studiosi <sup>(3)</sup> è venuta emergendo una ventata di speculazione scientifica, di sperimentazione di nuove procedure di valutazione mirate ad una acquisizione continua di più aderenti conoscenze non soltanto sotto il profilo prettamente metodologico, ma anche per quanto attiene ai riflessi applicativi della pratica professionale.

L'ampia casistica, accuratamente raccolta e catalogata, per quanto non possa ambire a rassegna bibliografica esaustiva, costituisce pur sempre un apprezzabile contributo d'ordine classificatorio, tanto più rappresentativo in quanto oggetto di periodico aggiornamento <sup>(4)</sup>.

---

(2) Cfr. Grillenzoni - Grittani (1990), "Estimo", op. citata nella ricerca bibliografica (nota 5); la stessa ottica è rinvenibile nei volumi di Fusco Girard (1987, 93), Merlo (1991), Realfonzo (1988), Roscelli (1990), ed in altri contributi.

(3) La loro molteplicità ci impedisce di citarli singolarmente, onde evitare di incorrere in qualche disdicevole omissione.

(4) Iniziata nel 1990 per il Forum di Genio Rurale (cfr. n. 1, 1991) tale rassegna ha cercato di catalogare i principali (e più originali) casi di studio disponibili per tipo di

Rimandando alla lettura del successivo paragrafo per l'esame puntuale della casistica considerata (50 casi per l'Estimo "immobiliare" e 100 per l'Estimo "territoriale"), si ritiene opportuno anticipare qualche chiarimento in ordine alla chiave di classificazione adottata.

In primo luogo si ribadisce che nell'Estimo "immobiliare" sono stati inclusi soltanto casi di valutazione di beni immobili singolarmente considerati; nell'Estimo "territoriale" quelli in cui la valutazione di risorse territoriali si compendia per lo più nella considerazione di diverse componenti ambientali (naturali ed antropiche) oltre ai suoli ed ai manufatti edilizi propriamente detti.

Ne consegue che la chiave classificatoria adottata per i casi dell'Estimo "territoriale" risulta necessariamente più ampia, comprendendo elementi informativi sulla "tipologia delle opere" e sulla relativa "rilevanza ambientale" dei progetti d'investimento. Conseguentemente, anche l'articolazione del *processo di valutazione* risulta di maggiore complessità rispetto allo sviluppo dello stesso nei casi di Estimo "immobiliare" propriamente detto.

## 2. Analisi della casistica estimativa

Si è provveduto alla catalogazione di una serie numerosa di casi di studio, con il fine di esaminare la distribuzione applicativa delle principali metodologie utilizzate nella pratica professionale o nell'ambito della ricerca scientifica per la valutazione di beni immobiliari e territoriali di tipo privato e/o pubblico nel nostro Paese <sup>(5)</sup>. A

---

procedura, per categoria dei beni e per scopo della valutazione. Successivamente, con riferimento temporale al periodo 1987-92, è stata offerta una rassegna bibliografica immobiliare distintamente per ambito applicativo (rurale, urbano) in occasione del convegno "La valutazione dei beni immobiliari" (Bologna, 1992). Recentemente, un ulteriore contributo (in corso di stampa su Genio Rurale) ha analizzato un campione di 150 casi di studio di interesse territoriale, comprendente anche quelli propriamente di tipo ambientale.

(5) La ricerca bibliografica ha interessato:

Volumi:

- Carrer P. (1979), "Contributi all'estimo operativo", UTET, Torino.
- Orefice M. (1984), "Estimo", UTET, Torino.
- Fusco Girard L. (1987), "Risorse architettoniche e culturali: valutazioni e strategie di conservazione", F. Angeli, Milano.
- Realfonzo A. (1988), "Metodologia dell'Estimo urbano", Fratelli Fiorentino Ed., Napoli.

questo scopo, sulla base della documentazione bibliografica raccolta, sono stati selezionati due campioni:

- il primo, relativo a 50 casi di studio, comprende valutazioni di beni immobili che hanno interessato sia l'ambito rurale, sia l'ambito urbano, sia beni ubicati in zone di frangia;

- il secondo, relativo a 100 casi di studio, comprende valutazioni di risorse territoriali connesse ad interventi pianificatori od a progetti d'investimento di carattere pubblico/privato. Molti di detti giudizi di valore sono collegabili a studi di fattibilità e, a partire dalla metà degli anni '80, all'applicazione della direttiva CEE 85/337 in materia di VIA (valutazione di impatto ambientale).

Per entrambi i campioni considerati, è stata adottata una scheda simile di classificazione, in cui sono stati catalogati i casi di studio secondo un ordine, rispettivamente, di tipo *amministrativo* (tipologia del committente, ambito del bene od obiettivo del progetto, destinazione del bene o tipologia delle opere, ecc.) e di tipo *valutativo* (tipologia della valutazione, scopo e momento della valutazione, metodologia utilizzata).

- 
- Biagini A., Comoglio G., Trebeschi S. (1990), "Il patrimonio degli enti pubblici", Il Mulino, Bologna.
  - Grillenzoni M., Grittani G. (1990), "Estimo: teoria procedure di valutazione e casi applicativi", Edagricole, Bologna.
  - Roscelli R. (a cura di) (1990), "Misurare nell'incertezza", CELID, Torino.
  - Merlo M. (1991), "Elementi di economia ed estimo forestale-ambientale", CEDAM, Padova.
  - Fusco Girard L. (a cura di) (1993), "Estimo ed economia ambientale: le nuove frontiere nel campo della valutazione", F. Angeli, Milano.

#### Riviste:

- Aestim, anni 1987 - 1992, Ce.S.E.T., Firenze.
- Genio Rurale, anni 1988 - 1992, Edagricole, Bologna
- Rivista di Economia Agraria, anni 1988 - 1992, Ed. Il Mulino, Bologna.
- Studi di Economia e Diritto, Bollettino degli interessi sardi, anni 1988 - 1992, Sassari.

#### Convegni e seminari:

- Incontri di Studio Ce.S.E.T., anni 1987 - 1992.
- Convegni AAA-FAST, "L'Analisi Ambientale in Italia", anni 1989-1991.
- Colloquio internazionale IRIS - CNR, "Metodi di valutazione nella pianificazione urbana e territoriale: teoria e casi di studio", Capri-Napoli, 1988.
- Seminario di studio Ce.S.E.T - I.E.R.Co., "Estimo e Territorio Rurale", Bologna, 1989.
- Convegno internazionale IRIS - CNR, "La valutazione nella pianificazione urbana e regionale", Capri, 1989.
- Contributi italiani alle Conferenze "Agricultural Policy and the Environment", ESAV - Università di Padova e del Minnesota, Motta di Livenza, 1989 e 1992.

## 2.1. Estimo immobiliare

La catalogazione dei 50 casi di studio con specificazione degli elementi ordinatori di classificazione è riportata nel prospetto 1.

In primo luogo può osservarsi che la prevalenza dei giudizi di valore richiesti riguarda *giudizi di convenienza economica* (28 casi su 50), preventivamente richiesti attraverso *valutazioni ex-ante*, che presentano la maggiore frequenza applicativa nell'ambito del campione considerato (31 casi su 50).

Relativamente alle metodologie utilizzate, la distribuzione percentuale riportata nel prospetto 2 mette in evidenza che per la valutazione sono state utilizzate procedure "mature" per i principali elementi classificatori (tipologia della valutazione, ambito del bene, scopo della valutazione e destinazione del bene) che interessano in prevalenza la *sfera privata, l'ambito rurale, lo scopo estimativo, la destinazione produttiva* e, secondariamente, quella *insediativa*. Viceversa, l'applicazione delle cosiddette procedure "sperimentali", e tra queste maggiormente i modelli multicriteriali, ha interessato beni pubblici sovente considerati in un processo pianificatorio, coinvolgendo per lo più collettività numerose e ambiti diversi. Inoltre si può rilevare che, se la destinazione dei beni immobiliari è di tipo conservativo/ricreazionale, la quasi totalità delle procedure adottate è stata di tipo "sperimentale"; infatti soltanto per il 10% dei casi è stata utilizzata l'analisi costi/benefici, tuttavia, modificata con opportuni aggiustamenti metodologici.

## 2.2. Estimo territoriale

Per i casi riferiti all'estimo territoriale la valutazione si è avvalsa di metodologie e tecniche analitiche estremamente differenziate<sup>(6)</sup>, in relazione alla *natura del committente* ed alla *tipologia delle opere*. Per questo motivo è stato necessario definire maggiori elementi classificatori rispetto al campione immobiliare sia da un punto di vista amministrativo sia da quello valutativo. Anche per l'estimo

---

(6) L'individuazione di più elementi classificatori ha comportato necessariamente l'esclusione di numerosi casi di studio, che pur rappresentando un'utile documentazione dell'applicazione delle metodologie estimative, non forniscono indicazioni sistematiche per la relativa classificazione.

Prospetto n. 1 - Scheda di classificazione dei casi di studio di estimo immobiliare (\*)

ORDINE CLASSIFICATORIO di tipo amministrativo		Casi di studio		ORDINE CLASSIFICATORIO di tipo valutativo		Casi di studio	
1) TIPOLOGIA DEL COMMITTENTE			50	2) TIPOLOGIA DELLA VALUTAZIONE			50
A) PRIVATO		11		A) PRIVATA		28	
B) PUBBLICO		18		B) PUBBLICA		15	
C) RICERCATORE		12		C) PIANIFICATORIA		7	
D) NON DICHIARATA		9					
3) AMBITO DEL BENE			50	4) SCOPO DELLA VALUTAZIONE			50
A) RURALE		15		A) ESTIMATIVO		22	
B) URBANO		26		B) ECONOMICO		28	
C) ALTRO (parchi e giardini, ecc.)		9					
5) DESTINAZIONE DEL BENE			50	6) MOMENTO DELLA VALUTAZIONE			50
A) PRODUTTIVA		23		A) EX ANTE		31	
B) INSEDIATIVA		17		B) EX POST		19	
C) CONSERVATIVA/RICREAZIONALE		10					
				7) CRITERI DI VALUTAZIONE			
				A) QUANTITATIVI		41	
				B) QUALITATIVI		26	
				8) METODOLOGIA			50
				A) PROCEDURE "MATURE"		31	
				1. Procedure comparative (mono e pluriparametriche)		10	
				2. Procedure analitiche (a)		16	
				3. Analisi Costi/Ricavi o Benefici		5	
				B) PROCEDURE "SPERIMENTALI"		19	
				1. Metodo del costo del viaggio		4	
				2. Valutazione ipotetica (o di contingenza)		2	
				3. Modelli multicriteriali (b)		13	

(\*) Campione di casi esaminati: 50  
(a) Valori di costo, di trasformazione, ecc.  
(b) Di tipo quantitativo o qualitativo

Prospetto n. 2 - Distribuzione percentuale delle metodologie utilizzate secondo i principali elementi di ordine classificatorio (\*)

ELEMENTI D'ORDINE CLASSIFICATORIO	Procedure "mature"			Procedure "sperimentali"			Nel complesso
	A1	A2	A3	B1	B2	B3	
2) TIPOLOGIA DELLA VALUTAZIONE							
- privata	33	48	4	4	-	11	100
- pubblica	6	19	19	6	6	44	100
- pianificatoria	-	-	14	14	14	58	100
3) AMBITO DEL BENE							
- rurale	40	33	7	7	-	13	100
- urbano	15	38	9	-	-	38	100
- altro	-	11	22	22	34	11	100
4) SCOPO DELLA VALUTAZIONE							
- estimativo	41	36	-	5	-	18	100
- economico	4	29	18	10	7	32	100
5) DESTINAZIONE DEL BENE							
- produttiva	26	48	13	-	-	13	100
- insediativa	24	29	6	-	-	41	100
- conservativa/ricreazionale	-	-	10	40	20	30	100
6) MOMENTO DELLA VALUTAZIONE							
- ex ante	12	41	16	-	-	31	100
- ex post	33	17	-	22	11	17	100

Legenda:

A1	Procedure comparative (mono e pluriparametriche)
A2	Procedure analitiche (val. di costo, di trasformazione, ecc.)
A3	Analisi Costi / Ricavi o Benefici
B1	Metodo del costo del viaggio
B2	Valutazione ipotetica (o di contingenza)
B3	Modelli multicriteriali (di tipo quantitativo e qualitativo)

(\*) Per un campione di 50 casi di studio

territoriale tali elementi sono stati ordinati facendo riferimento alla sequenzialità dei momenti che caratterizzano il processo di valutazione. La scheda riportata nel prospetto 3 esplicita gli elementi adottati e la relativa articolazione secondo la casistica considerata.

Nell'ambito della variabilità che caratterizza i modelli di valutazione utilizzati, si è ritenuto utile raggruppare gli stessi in due categorie (monetarie e non monetarie) evidenziando il relativo grado di applicazione. In maggior dettaglio:

- A) le **metodologie monetarie**, nelle quali la valutazione degli effetti ambientali utilizza indicatori monetari, comprendono l'Analisi Costi Benefici (ACB), l'Analisi Costi Efficacia, il Metodo del costo di viaggio e la Valutazione ipotetica (o di contingenza). Queste metodologie sono state utilizzate, nel complesso, poco frequentemente negli studi di estimo territoriale (23 casi su 100) con prevalenza, tuttavia, di modelli che afferiscono alla "famiglia" dell'Analisi Costi/Benefici (16 casi su 23).
- B) le **metodologie non monetarie** comprendono i modelli di valutazione di tipo quantitativo, di tipo qualitativo, di tipo cartografico-descrittivo. Sono questi i modelli d'analisi maggiormente utilizzati (77 casi su 100) con una prevalenza relativa dei modelli quantitativi, che hanno interessato il 40% del campione complessivamente considerato.

Per quanto riguarda la tipologia delle opere, prevalgono i progetti pubblici puntuali (54%) seguiti da quelli rientranti nell'ambito di interventi pianificatori (41%). In soli 5 casi il committente ha richiesto uno studio per un progetto di tipo privato ed, in quest'ottica, di valutarne la fattibilità.

Si può inoltre rilevare che le valutazioni hanno avuto un prevalente carattere "ex ante", concretizzandosi per lo più in *indagini preliminari* ed analisi mirate a fornire un *supporto alla decisione*. Valutazioni richieste per definire *strumenti di monitoraggio* ed individuare *misure mitigative* hanno riguardato meno di un terzo del campione esaminato.

Per meglio caratterizzare il profilo operativo seguito nelle valutazioni, è stato introdotto un elemento classificatorio distintivo delle categorie di opere in funzione della loro *rilevanza ambientale* (prospetto 4). In base alla direttiva CEE 85/337 questa distinzione rappresenta elemento discriminante, ad esempio, per la redazione degli studi di

Prospetto n. 3 - Scheda di classificazione dei casi di studio di estimo territoriale (\*)

ORDINE CLASSIFICATORIO di tipo amministrativo		Casi di studio	ORDINE CLASSIFICATORIO di tipo valutativo		Casi di studio
1) TIPOLOGIA DEL COMMITTENTE		100	2) TIPOLOGIA DEL GRUPPO DI LAVORO		100
A) PRIVATO		8	A) TEMPORANEA		24
B) PUBBLICO		37	B) PERMANENTE		50
C) MISTO		8	C) NON DICHIARATA		26
D) NON DICHIARATA		47			
3) OBIETTIVI DEL PROGETTO		100	4) SCOPO DELLA VALUTAZIONE		100
A) FINALITA' PRODOTTIVE		53	A) INDAGINE PRELIMINARE		35
B) FINALITA' RICREATIVE		13	D) SUPPORTO ALLA DECISIONE		36
C) FINALITA' DI RECUPERO AMBIENTALE		22	B) STRUMENTO DI MONITORAGGIO		20
D) FINALITA' SOCIALI		12	C) INDIVIDUAZIONE DELLE MISURE MITIGATIVE		9
5) LEGITTIMAZIONE GIURIDICO AMMINISTRATIVA		100	6) MOMENTO DELLA VALUTAZIONE		100
A) RICHIESTA		16	A) EX ANTE		72
B) VOLONTARIA		32	B) EX POST		28
C) NON DICHIARATA		52			
7) TIPOLOGIA DELLE OPERE		100	8) COMPONENTI AMBIENTALI UTILIZZATE (**)		100
A) PROGETTI PUBBLICI		54	A) NESSUNA		15
B) INTERVENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE		41	B) UNA		18
C) INVESTIMENTI PRIVATI		5	C) DUE		14
			D) PIU' DI DUE		51
9) RILEVANZA AMBIENTALE DELLE OPERE		100	E) NON INDICATE		4
A) DI GRANDE RILEVANZA AMBIENTALE		17	10) METODOLOGIA		100
- Raffinerie, impianti di gassificazione e liquefazione		-	A) MONETARIA		23
- Centrali termiche, centrali nucleari		- 1	- Analisi Costi-Benefici e Costi/Efficacia		16
- Stoccaggio e eliminazione di residui radioattivi		-	- Metodo del costo di viaggio		6
- Acciaierie		-	- Valutazione ipotetica (o di contingenza)		1
- Estrazione e lavorazione amianto		-			
- Impianti chimici integrati		- 9	B) NON MONETARIA		77
- Autostrade, tronchi ferroviari e aeroporti		-	- Modelli quantitativi		40
- Porti commerciali e vie navigabili		-	- Modelli qualitativi		19
- Impianti di trattamento di rifiuti tossici nocivi		- 3	- Modelli cartografici		18
- Dighe e sbarramenti		- 4			
B) DI MEDIA RILEVANZA AMBIENTALE		36			
- Agricoltura		- 2			
- Industria estrattiva		- 4			
- Industria energetica		- 3			
- Lavorazione dei metalli		-			
- Fabbricazione del vetro		-			
- Industria chimica		-			
- Industria dei prodotti alimentari		-			
- Industria tessile, del cuoio, del legno e della carta		-			
- Industria della gomma		-			
- Progetti d'infrastrutture		- 16			
- Altri progetti		- 9			
C) DI BASSA RILEVANZA AMBIENTALE		47			

(\*) Campione di casi esaminati: 100

(\*\*) In relazione alle indicazioni fornite dalla normativa in materia di VIA

Prospetto n. 4 - Distribuzione delle metodologie utilizzate secondo la categorie delle opere

Categoria delle opere	Metodologie monetarie			Metodologie non monetarie			Totale
	Analisi Costi/Benefici Costi/Efficacia	Costo del Viaggio	Valutazione Ipotetica	Modelli Quantitativi	Modelli Qualitativi	Modelli Cartografici	
<b>Grande Rilevanza Ambientale (a)</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>17</b>
- Centrali termiche impianti a combustione	-	-	-	1	-	-	1
- Autostrade, vie di comunicazione	-	-	-	2	3	-	9
- Impianti per rifiuti tossici e pericolosi	-	-	-	2	1	-	3
- Dighe e grandi opere idrauliche	2	-	-	-	2	-	4
- Porti commerciali e vie navigabili	-	-	-	-	-	-	-
<b>Media Rilevanza Ambientale (b)</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>36</b>
- Agricoltura	3	-	-	-	-	1	4
- Industria estrattiva	-	-	-	1	1	-	2
- Industria energetica	-	-	-	1	2	-	3
- Tessile, cuoio, legno, carta	-	-	-	-	-	-	-
- Progetti di infrastrutture	1	-	-	8	4	5	18
- Altri progetti	1	-	-	5	1	2	9
<b>Bassa Rilevanza Ambientale (c)</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>18</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>47</b>
<b>Totale</b>	<b>16</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>40</b>	<b>19</b>	<b>18</b>	<b>100</b>

Secondo quanto riportato nella Dir. CEE 337/85 e nel DPCM n. 377/88 e del dicembre dello stesso anno: opere da sottoporre obbligatoriamente a VIA  
 Secondo quanto riportato nella Dir. CEE 337/85 e nel DPCM n. 377/88 e del dicembre dello stesso anno: opere da sottoporre facoltativamente a VIA  
 Secondo quanto riportato nella Dir. CEE 337/85 e nel DPCM n. 377/88 e del dicembre dello stesso anno: opere da non sottoporre a VIA

impatto ambientale: esistono opere la cui realizzazione comporta impatti ambientali "rilevanti", tali per cui la Direttiva CEE ha ritenuto obbligatoria l'applicazione della procedura di VIA. Per tali interventi è richiesta l'analisi degli impatti anche nel nostro Paese, secondo le norme di recepimento emanate nel 1988 (DPCM dell'agosto e del dicembre). Nella scheda di classificazione queste opere e infrastrutture sono state definite di "**grande rilevanza ambientale**" (interessando 17 casi su 100). La Direttiva CEE 85/337 elenca inoltre numerose tipologie di opere e di progetti che, per loro natura, dimensioni ed ubicazione, possono determinare impatti ambientali. Per queste opere non è obbligatorio, tuttavia, nel nostro Paese il ricorso ad uno studio di VIA; questi progetti sono stati indicati in scheda come opere di "**media rilevanza ambientale**" (36 casi su 100). Sono infine giudicate opere a "**bassa rilevanza ambientale**" quelle non prese in considerazione dall'attuale legislazione (47 casi su 100).

Anche la classificazione delle *componenti ambientali* è congruente con la legislazione vigente in materia di VIA <sup>(7)</sup>. Per la distribuzione dei casi di studio è stato considerato il *numero* di componenti utilizzate: oltre la metà (51% del campione) considera nella valutazione più di due componenti ambientali <sup>(8)</sup>.

Analogamente al campione dell'Estimo immobiliare, nel prospetto 5 è riportata la distribuzione percentuale delle metodologie

---

(7) Precisamente si ricordano le seguenti componenti ambientali:

- 1) **atmosfera**, espressa come qualità dell'aria e caratterizzazione meteorologica;
- 2) **ambiente idrico**, cioè acque sotterranee e acque superficiali (dolci, salmastre e marine), considerate come ambiente e come risorsa;
- 3) **suolo e sottosuolo**, intesi sotto il profilo geologico, geomorfologico e pedologico nel quadro dell'ambiente in esame, ed anche come risorse non rinnovabili;
- 4) **vegetazione, flora, fauna**, che comprendono formazioni vegetali, associazioni animali, emergenze significative, specie protette e equilibri naturali;
- 5) **ecosistemi**, intesi come complessi multivariati di componenti e di fattori fisici, chimici e biologici tra loro interagenti ed interdipendenti, che formano un sistema unitario e identificabile (quali un lago, un bosco, un fiume, il mare) per propria struttura, funzione ed evoluzione temporale;
- 6) **salute pubblica**, espressa come situazione epidemiologica della collettività;
- 7) **rumore e vibrazioni**, considerati in rapporto all'ambiente, sia naturale sia antropico;
- 8) **radiazioni ionizzanti e non ionizzanti**, considerate in rapporto all'ambiente, sia naturale sia umano;
- 9) **paesaggio**, espresso attraverso gli aspetti morfologici e culturali del paesaggio, l'identità delle comunità umane interessate e i relativi beni culturali.

(8) Si è considerata inoltre l'ipotesi che un caso di studio non abbia utilizzato alcun fattore ambientale per la valutazione.

Prospetto n. 5 - Distribuzione percentuale delle metodologie utilizzate secondo i principali elementi di ordine classificatorio (\*)

ELEMENTI D'ORDINE CLASSIFICATORIO	Metod. monetarie			Metod. non monetarie			Nel complesso
	A1	A2	A3	B1	B2	B3	
3) OBIETTIVI DEL PROGETTO							
- finalita' produttive	25	2	-	42	13	19	100
- finalita' ricreative	-	38	8	31	8	15	100
- finalita' di recupero ambientale	9	-	-	41	36	14	100
- finalita' sociali	8	-	-	42	25	25	100
4) SCOPO DELLA VALUTAZIONE							
- indagine preliminare	20	-	-	40	23	17	100
- supporto alla decisione	14	17	3	31	22	14	100
- strumento di monitoraggio	20	-	-	50	10	20	100
- individuazione delle misure mitigative	-	-	-	56	11	33	100
5) LEGITTIMAZIONE GIURID.-AMMIN.							
- richiesta	6	-	-	38	38	19	100
- volontaria	16	-	-	44	19	22	100
- non dichiarata	19	12	2	38	13	15	100
6) MOMENTO DELLA VALUTAZIONE							
- ex ante	15	1	-	42	24	18	100
- ex post	18	18	4	36	7	18	100
7) TIPOLOGIA DELLE OPERE							
- progetti pubblici	20	-	-	43	20	17	100
- pianificazione territoriale	5	12	2	39	20	22	100
- investimenti privati	60	20	-	20	-	-	100

Legenda:

A1	Analisi Costi/Benefici e Costi/Efficacia
A2	Metodo del costo del viaggio
A3	Valutazione ipotetica (o di contingenza)
B1	Modelli quantitativi
B2	Modelli qualitativi
B3	Modelli cartografici

(\*) Per un campione di 100 casi di studio

utilizzate in Estimo territoriale secondo i principali elementi d'ordine classificatorio. Come si è detto, prevalgono le metodologie non monetarie e, tra queste, quelle di tipo quantitativo; solamente nel caso di investimenti privati assume rilevanza l'impiego di metodologie monetarie in maggioranza rappresentate dall'ACB.

### Considerazioni e proposte

Pur nei limiti espositivi della presente relazione, alcune considerazioni e proposte possono essere formulate per opportuni approfondimenti in sede di dibattito ed auspicabili iniziative concertate in un'ottica europea.

Un primo ordine di considerazioni trae origine dall'analisi distributiva delle metodologie valutative attualmente utilizzate in Italia.

L'esame comparato, fondato su campioni sufficientemente ampi ed articolati, porta a riconoscere per alcune metodologie un accettabile grado di applicabilità a livello professionale/istituzionale, mentre per altre si ravvisa l'opportunità di procedere ad ulteriori affinamenti di carattere scientifico/applicativo per favorirne, quindi, la relativa diffusione in maniera coordinata.

Sulle possibilità e sui limiti delle metodologie esplicitate nel precedente paragrafo si potrebbe disquisire lungamente. Ci si limita ad osservare che:

i) tra le metodologie definite "mature", le procedure comparative e quelle analitiche sembrano avere ormai acquisito una buona affidabilità operativa, purchè si possa operare in condizioni di adeguata trasparenza del mercato e di altrettanto adeguate informazioni tecnico-statistiche.

Tali metodologie, ampiamente sperimentate nel campo immobiliare, abbisognano notoriamente di *parametri di comparazione* (valori di scambio, di costo, di trasformazione), di *coefficienti tecnico-economici*, di *aggregati di bilancio* e di correlati *saggi di rendimento* degli investimenti per ramo di attività economica. L'obiettivo di addivenire a "banche dati" ed a "sistemi informativi" sistematicamente aggiornati è stato, finora, solo parzialmente soddisfatto in Italia<sup>(9)</sup>. Tale esigenza è, in particolare, avvertita allorchè da un ambito MICRO tali metodologie sono oggetto di trasposizione ad un ambito MACRO (cioè territoriale)<sup>(10)</sup>. Contributi pregevoli non mancano in proposito; ciò che è carente, in Italia, è l'uniforme recepimento a livello istituzionale.

Per quanto riguarda l'analisi costi/benefici (ACB), da tempo presente nella letteratura economica anglosassone, essa ha trovato di recente adeguata collocazione nella manualistica estimativa del nostro Paese.

Si ritiene in questa sede di sottolineare che, per quanto l'ACB sia stata largamente accettata per esprimere *giudizi di fattibilità* relativi ad una pluralità di opere pubbliche e di progetti alternativi con apprez-

---

(9) Cfr. Grillenzoni M. (1991), "I sistemi informativi a supporto dell'attività estimativa", *Genio Rurale*, n. 1.

(10) Il riferimento è, nella fattispecie, alle metodologie di valutazione dei VAM (valori agricoli medi) e dei redditi imponibili catastali che, pur determinati e prevalentemente applicati a livello MICRO, necessiterebbero di ulteriori approfondimenti affinché si potesse pervenire a valori stimati adeguatamente "parametrizzati" e, quindi, *perequati* a livello territoriale.

zabili affinamenti metodologici nelle tecniche valutative (avvalendosi anche di indicatori forniti, ad esempio, dal metodo del costo di viaggio o dalla valutazione ipotetica), non si può disconoscere i limiti di tale procedura "monetaria" allorchè si debba valutare gli impatti sulle risorse ambientali del territorio coinvolto da determinati progetti d'investimento <sup>(11)</sup>.

ii) tra le metodologie definite "sperimentali", una distinzione va fatta tra "monetarie" e "non-monetarie".

Premesso che, per quanto anzidetto, l'ACB può farsi rientrare tra le metodologie "mature", si precisa che i suoi limiti, connessi alla necessità di esprimere tutte le grandezze in termini monetari <sup>(12)</sup>, possono essere superati qualora gli indicatori forniti dall'ACB siano introdotti in procedure di valutazione multidimensionali <sup>(13)</sup>. Tra queste, i modelli "multicriteriali" di tipo quantitativo sembrano accogliere, specie nell'Estimo territoriale, le preferenze rispetto ai modelli qualitativi e cartografici. Questi ultimi, invero, possono rappresentare approcci preliminari di rilevazione, descrizione e catalogazione delle informazioni necessarie per addivenire alla formalizzazione di un modello multicriteriale "discreto" <sup>(14)</sup> fondato su una matrice di valutazione ponderata.

---

(11) Si segnala, al riguardo, la divergenza di opinioni espresse da N. Liechfield e da P. Nijkamp al Colloquio internazionale di Capri (prec. cit., 1988).

(12) Si veda, tra la vasta bibliografia, le autorevoli opinioni di:

- Barlowe R. (1986), "Land Resource Economics. The Economics of Real Estate", Prentice-Hall, Englewoods Cliffs, 4° ed.;

- Randall A. (1987), "Resource Economics", John Wiley & Son, New York, 2° ed..

(13) Al Simposio di Firenze è stato chiaramente puntualizzato da Bazzani che: "Uno dei meriti dell'ACB è quello di definire i termini del problema decisionale. Studi ben condotti, che esplicitano i punti forti e quelli deboli delle valutazioni introdotte, aprono la strada all'adozione di altri strumenti (quali gli studi di impatto ambientale) necessari per giungere, in situazioni di incertezza, alla decisione finale.

"I risultati di un'ACB possono infatti essere introdotti in procedure di valutazione multicriteriali; in questo modo gli indici economici, opportunamente ponderati, costituiscono uno dei diversi aspetti o criteri tramite i quali verrà presa la decisione finale". Cfr. Bazzani G.M. (1992), "Valutazione monetaria di progetti e risorse: metodi e prospettive di ricerca", Aestimum, numero speciale, pagg. 233-34.

(14) Sulla classificazione di detti modelli si rimanda a Ragazzoni A. (1990), "Metodi e procedure di valutazione multidimensionale delle risorse ambientali", Genio Rurale, n. 9, in cui viene presentata una parziale rielaborazione dell'inquadramento proposto da Fusco Girard L. (a cura di, 1989), "Conservazione e sviluppo: la valutazione nella pianificazione fisica", F. Angeli, Milano.

Ciò che preme sottolineare in questa sede è che, ai pregi di *flessibilità* e di *ripercorsibilità* di detti modelli multidimensionali, possa associarsi progressivamente un'azione di "verifica dei risultati e degli strumenti che si utilizzano, anche allo scopo di renderli più affidabili"<sup>(15)</sup>, specie sotto il profilo d'applicazione professionale.

A questo riguardo, è utile precisare che "una procedura multidimensionale deve avere, come supporto un sistema di informazioni completo ed articolato... È importante chiarire però che un sistema di informazione non deve essere solo un insieme di dati privo di relazione, ma deve essere gestito in modo da possedere valori facilmente individuabili per priorità di importanza, flessibilità di adattamento e confrontabilità"<sup>(16)</sup>.

\*\*\*

Da tale, pur breve disamina, emerge l'esigenza di migliorare il grado delle conoscenze *reciproche* se si intende conferire alle molteplici procedure valutative<sup>(17)</sup> un carattere di "internazionalizzazione", che risulti in tendenziale armonia con il trattato di Maastricht al fine di verificare se - anche per la nostra disciplina - sia possibile costruire una "Casa Comune Europea". In realtà si deve riconoscere che l'obiettivo originario d'integrazione comunitaria sembra per il momento cedere il passo ad uno scenario di EUROPA DELLE REGIONI che, pur salvaguardando tradizioni storiche e modi di evoluzione distinti, consenta utili confronti ed iniziative sinergiche a livello internazionale.

A Firenze ci limitammo ad auspicare un *impegno scientifico concertato tra gruppi di estimatori di varia estrazione e nazionalità*. Iniziative in tale senso sono già in atto e l'odierno simposio ne costituisce un esempio tangibile.

---

(15) Cfr. Roscelli R. (1992), "La ricerca nel settore dell'estimo operativo: alcune considerazioni", *Aestimum*, numero speciale, pag. 53.

(16) Cfr. Ragazzoni A. (prec. cit., 1990, pag. 20).

(17) Per una "ecumenica" trattazione si rimanda al recente contributo di Misseri S.C. (1993), "Introduzione alla misura empirica del valore", *Aestimum*, n. 29, che riprende con modifiche (pag. 89) precedenti classificazioni formulate da Grillenzoni M. (1989), "Estimo: dall'azienda al territorio", *Genio Rurale*, n. 1, pag. 25 e da Ragazzoni A. (1991), "Valutazioni aziendali e territoriali: una rassegna di studi di caso", *Genio Rurale*, n. 1, pag. 105.

È opinione personale che l'azione avviata da A.E.V.A. (Asociacion Española de Valoracion Agraria) e Ce.S.E.T. (Centro Studi di Estimo e di Economia Territoriale) meriterebbe di essere approfondita ed ampliata, coinvolgendo altre istituzioni di ispirazione britannica, germanica, ecc.

Con quali propositi?

Fermo restando il rispetto di un *indirizzo prevalentemente scientifico-culturale*, non si può disconoscere l'opinione di alcuni autorevoli colleghi<sup>(18)</sup> circa l'opportunità di conferire a future iniziative *finalizzazioni di carattere operativo*, tali da consentire un graduale processo di diffusione "normalizzata" alle metodologie valutative sul piano professionale ed istituzionale.

Sotto questo profilo già operano in Europa alcuni organismi nel campo immobiliare<sup>(19)</sup>, ai quali ci si potrebbe raccordare per proporre iniziative comuni (es., corsi periodici di aggiornamento professionale, guide plurilingue su simbologia e terminologia, ecc.).

Non si è, viceversa, a conoscenza di organismi transnazionali, promossi con l'intento di diffondere le conoscenze sulle *metodologie di valutazione di piani e progetti d'interesse territoriale*. Come approccio preliminare, un possibile punto di riferimento potrebbe essere rappresentato dall'esame comparato degli studi di VIA (Valutazione d'Impatto Ambientale), discendenti dalla direttiva CEE 85/337, recepita - per quanto ci è dato di sapere - in modo differenziato nei vari Paesi membri<sup>(20)</sup>.

Altra tematica di notevole momento in un'ottica europea potrebbe essere rappresentata da *studi comparati di estimo fiscale*, finalizzati a deli-

---

(18) Ci si riferisce alle opinioni espresse dai Professori G. Grittani, A. Marinelli, M. Merlo ed U. Sorbi, che lo scrivente ringrazia per i suggerimenti formulati ad una prima stesura di questa relazione.

(19) Ci si limita a richiamare:

- l'IREI - *International Real Estate Institute*, che dagli Stati Uniti si è diffuso in vari Paesi europei;

- la FIABCI - *Federazione Internazionale delle Professioni Immobiliari*, che è presente in pressochè tutti i Paesi europei e che aderisce al CEPI - *Consiglio Europeo delle Professioni Immobiliari*;

- l'EUROVAL - *European Valuer Association*, un'organizzazione professionale promossa in ambito TEGOVOFA - *The European Group of Valuers of Fixed Assets*, con lo scopo di riunire "sotto lo stesso tetto" varie categorie di professionisti e di organismi che si occupano della "valutazione dei beni immobili per bilanci e conti economici all'interno della CEE e a livello internazionale".

(20) In un campo disciplinare affine, per l'armonizzazione applicativa della IV e VII direttiva CEE 78/660 e 83/349 è stato costituito CREA - *Center for Research in European Accounting*, con lo scopo di promuovere e coordinare la ricerca in materia contabile, favorendo in particolare progetti congiunti tra due o più università europee, comprendenti anche Paesi dell'EFTA.

neare procedure "armonizzate" di valutazione di redditi e di valori imponibili <sup>(21)</sup>, sempre più utilizzati anche in campo amministrativo.

Per rispondere a queste esigenze di approfondimento culturale ed applicativo, in una visione unitaria della disciplina valutativa si ritenne di proporre - nella stesura preliminare della presente relazione - la costituzione di un organismo, auspicabilmente operante sotto l'egida di un'autorità transnazionale, qual'è la Comunità Europea.

In realtà, ci si rende conto che per concretizzare una simile iniziativa occorrerebbero comunione d'intenti tra colleghi di varie nazionalità e volontà politica forte e solidale per superare molteplici difficoltà <sup>(22)</sup>.

Per ovviare ad alcune di tali difficoltà, si potrebbe avviare tale iniziativa visualizzandola come "agenzia", vale a dire come espressione di un organismo già operante e collaudato, mirata al conseguimento di obiettivi ben definiti.

A questo riguardo, senza precludere soluzioni di più ampio respiro in un'ottica di lungo periodo, ritengo che il Ce.S.E.T. abbia acquisito esperienza, prestigio ed assetto organizzativo tali da proporsi come "nucleo" promotore di iniziative concertate in un ambito quantomeno europeo.

Il recente riconoscimento della personalità giuridica del Ce.S.E.T. <sup>(23)</sup> costituisce testimonianza tangibile della sua provata affidabilità ed operatività per cercare di promuovere, anche in considerazione della qualificata adesione (come soci ordinari ed onorari) di numerosi studiosi di varia nazionalità, iniziative in tal senso.

Per il momento, formulando una simile proposta, ritengo che potrebbe essere costituito un "comitato ordinatore", con il compito di redigere un *progetto di fattibilità*. Mi auguro che il Comitato scientifico del Ce.S.E.T., con la partecipazione di qualificati soci di altri Paesi, non lasci cadere tale opportunità per consolidare rapporti di conoscenza reciproca e di comune interesse. Grazie.

---

(21) Su tale argomento, così come per la valutazione del danno ambientale, il Ce.S.E.T. ha dedicato incontri nel 1985 e 1989, chiamando a parteciparvi qualificati relatori di discipline diverse, ma interagenti, secondo quanto previsto nello statuto del Ce.S.E.T. stesso. In materia fiscale e catastale ci si limita a segnalare: Grillenzoni M. Bertazzoli A. (1986), "L'imposizione fiscale sulla proprietà immobiliare: aspetti estimativi in Europa Occidentale", Genio Rurale, n. 6; Lechi F., Segale A. (1993), "Problemi attuali di imposizione fiscale e di valutazione delle tariffe d'estimo nel Catasto terreni", Genio Rurale, n. 11.

(22) Ad esempio, occorrerebbe definire: soci fondatori, sede, statuto, campi d'attività, relazioni esterne, fonti di finanziamento, ecc.

(23) Avvenuto con D.M. 10 marzo 1993 (cfr. G.U. 02.10.1993 n. 232).

## **Summary**

The paper examines the Italian "state of art" in the applied field of the real estate appraisal and of land resource evaluation on the base of a survey, respectively, consistent with 50 and 100 case studies. Comparative remarks are then expressed on possibilities and limits of the various methodologies and procedures of valuation from an operative point of view. Finally, proposals to ameliorate the reciprocal understanding and to promote coordinated activity at the European level are formulated.

## **Résumé**

L'étude met en évidence la situation actuelle dell'évaluation foncière en vigueur en Italie dans le domaine immobilier et du territoire, sur la base de échantillon, respectivement, de 50 e 100 cas d'étude.

Donc on exprime des considerations comparées sur les possibilietés et les limites que les differents methodologies et procédés offrent, selon le point de vue de l'application.

On a, enfin, formulé des propositions pour améliorer les connaissances réciproques et pour promouvoir des activités coordonnées à niveau européen.