

## Criteri e Metodi di valutazione dei beni immobiliari culturali

S. Mattia\*

"L'estimo è una disciplina, che ha per oggetto la valutazione di certi beni: la quale può essere *fisica* od *economica*, a seconda che relativa a *quantità* (e qualità) od a *valori*. Le *valutazioni fisiche* rappresentano - nel più dei casi - la prima fase della ricerca, per giungere a quella economica, e si compiono - di regola - secondo processi di natura sintetica... Le *valutazioni economiche* si riferiscono, generalmente, a quei beni per i quali il mercato non offre il prezzo sotto forma esplicita (tra essi hanno la maggiore importanza i *capitali fondiari*), e si compiono mediante procedimenti svariati, che abbiamo diviso in due gruppi: *sintetici* ed *analitici*."

Abbiamo ritenuto opportuno proporre immediatamente questa definizione dell'oggetto della materia, in quanto con essa Ernesto Marengi poneva - forse non avvertendone pienamente ogni possibile implicazione - un importante problema epistemologico. Se una tale impostazione fosse stata approfondita, con ogni probabilità sarebbero stati evitati i limiti di fondo del corpo teorico generale, formatosi nella moderna tradizione serpietiana. Sin dall'inizio di questo secolo, l'Estimo avrebbe assunto i più opportuni caratteri di una Scienza delle valutazioni, in grado di oggettivare non soltanto i giudizi di valore fondati sul prezzo; ma anche ogni altro giudizio di valore economico, quali-quantitativo e tecnico. Il superamento del postulato del prezzo, che condiziona fortemente la valutazione di risorse e progetti, sarebbe stato naturale. Il notevole ampliamento delle prospettive di ricerca avrebbe, peraltro, contribuito a rendere perfettamente riconoscibile la capacità di fornire - in modo del tutto autonomo e in ogni direzione - risultati generalmente accettabili.

Ci soffermiamo ora brevemente su questo ultimo aspetto. In altre circostanze si è avuto modo di precisare la nostra posizione riguardo alla autonomia e alla natura ultima dell'Estimo. Essa è stata

---

\* Prof. Ordinario di Estimo ed Esercizio Professionale nel Politecnico di Milano.

individuata nell'indispensabile apporto in ogni attività di amministrazione della giustizia economica. La traduzione operativa di questo principio si ha nel momento in cui viene fornito, tramite un appropriato giudizio di valore, un indicatore capace di segnalare la correttezza o equità dell'azione economica considerata.

A questi fini, abbiamo posto l'esigenza di fondare ogni modello valutativo sul postulato della trasparenza: il giudizio di valore deve, cioè, risultare facilmente comprensibile e ripercorribile. Questo obiettivo può essere pienamente raggiunto mediante il conferimento ad essi di una nuova capacità di offrire previsioni accurate e attendibili. E questo non solo per motivazioni propriamente scientifiche, ma anche per ragioni pratiche, essendo la capacità operativa una delle basi del consenso che si riallaccia a una teoria, a una disciplina. Il postulato della trasparenza è fondato proprio su questo punto di vista e rafforza fortemente quello della ordinarietà.

In maniera sistematica e del tutto preliminare, bisogna allora effettuare i controlli sulla validità delle tecniche estimative attualmente disponibili. Questo lavoro deve comportare una definitiva esclusione dei *modelli deboli*. Senza alcun dubbio, in questa categoria vanno inclusi gli strumenti che al loro interno consentono - sotto l'apparenza di una ortodossia metodologica - la formulazione di giudizi non verificabili per la loro reale capacità interpretativa e previsiva. Questa nuova esigenza di sviluppo disciplinare comporta un iniziale momento di verifica delle potenzialità di operare un effettivo perfezionamento degli attuali modelli, secondo i più evoluti strumenti di analisi propri delle metodologie e dei linguaggi formali. Soltanto in una fase successiva, possono aversi più potenti e consapevoli formulazioni.

In rapporto a queste considerazioni, dobbiamo riconoscere ad Ernesto Marengi il merito di avere definito - in forma organica - il contributo della analisi statistica, con la puntuale indicazione di ogni limite dovuto essenzialmente alle potenzialità che tale strumento aveva ai suoi tempi.

Ricordiamo, innanzitutto, l'introduzione dell'*Errore probabile* nei giudizi di *valore economici mediati*.

La *stima sintetica mediata* è ritenuta valida, in relazione allo spirito critico ed alla *abilità inquirente*; sia in ordine alla scelta degli informatori, che al modo di interrogarli. Essa viene basata proprio "sugli apprezzamenti di altre persone, vagliati ed elaborati in modo

opportuno". In una tale produzione di dati, diventa rilevante il coinvolgimento di "persone competenti, non interessate nel giudizio estimativo", alle quali vanno rivolte domande semplici, formulate in modo che abbiano a fornire - per quanto è possibile - degli elementi di controllo". L'errore probabile della media consente un controllo più efficace rispetto alla verifica della "concordanza - o meno - che presentano le diverse affermazioni". Particolarmente significativa è, poi, la seguente considerazione. "Le notizie che si scostano molto dal valore medio sono da ritenersi sospette e vanno scartate; ma se il processo estimativo è bene applicato, le notizie medesime non offrono - di regola - che divergenze relativamente piccole".

Un ampio ricorso all'indagine statistica viene, tuttavia, proposto dal Marengi per "tutte le specie di valutazioni (fisiche ed economiche); le quali servono di base alla risoluzione di altri problemi economici". Questi Metodi vengono chiamati proprio per questo *Ausiliari* o, in subordine e nel riferimento allo strumento di indagine, *Stime statistiche*. Di indubbio interesse è la distinzione operata tra 1) Stime generali o all'ingrosso e 2) Stime particolari o di dettaglio, a loro volta suddivise in a) puramente subbiettive e b) regolate da particolari norme (per graduazione, per schede a punteggio, per correlazione, analogia e proporzionalità, per elementi divisi o valori tipici).

Per tutti questi modelli, il Marengi rileva il "carattere più o meno subbiettivo" - e, cioè, il fatto che le stime "sono basate su giudizi od apprezzamenti individuali" - nonché la "larga approssimazione - nel più dei casi - dei risultati".

Questo giudizio è fortemente condizionato dalle difficoltà operative inerenti alla rilevazione dei dati, anche dipendenti dalla natura e dalla dimensione del problema pratico affrontato. Convinto che la rilevazione statistica - qualunque ne sia la forma - abbia sempre qualche cosa di arbitrario, attribuisce, tuttavia, gli elementi di maggiore incertezza essenzialmente alla raccolta di notizie attraverso i questionari. Al proposito, condivide pienamente la seguente opinione del Bosco: "La risposta, il documento rilevano il fatto non nella sua realtà, ma attraverso la conoscenza e a l'animo del suo autore; gli elementi obbiettivi del fatto sono intimamente connessi con la condizione psicologica di chi rilascia il documento. Questo pertanto non è l'espressione diretta del fatto, ma un modo con cui l'autore del documento lo intese". Tali perplessità non impediscono, comunque, al Marengi di sottolineare come, in talune circostanze, possano aversi "buoni risultati, non meno rigorosi di quelli forniti da altre specie di rilievo".

Nell'attuale momento, dobbiamo prendere atto dei notevoli progressi che - a partire dalla seconda metà degli anni settanta - si sono avuti nell'ambito dell'analisi multivariata, anche a seguito della diffusione degli strumenti informatici. E' a questa relativamente recente e potente possibilità di analizzare le relazioni presenti tra più variabili che si devono i principali sviluppi della maggior parte delle scienze sociali.

Appare evidente la necessità di orientare in una tale direzione anche gli studi estimativi. Questa nostra convinzione tiene conto sia del percorso evolutivo della disciplina, sia pure delle ragioni di allargamento del tradizionale campo di studio e di ricerca operativa ad ogni problematica che richieda la valutazione di beni, risorse e progetti.

A nostro avviso, i primi approfondimenti vanno compiuti ponendosi pienamente nell'ottica della *teoria delle anticipazioni razionali*. Non bisogna dimenticare che proprio ad una forma preliminare di questo approccio la disciplina collega il proprio processo previsionale. Se è amara la constatazione che una più evoluta formulazione sia stata proposta nell'ambito degli studi economici, diventa inspiegabile il fatto che non siano stati recepiti con immediatezza gli schemi per la definizione di una relazione di *equilibrio statistico stabile*. E' nel riferimento costante ad essa che i soggetti economici senza informazioni private anticipano correttamente gli scenari nelle attività rischiose e compiono le proprie scelte. La possibilità di costruzione di *modelli microeconomici empirici* è stata peraltro ampiamente verificata. Anche se una certa rilevanza - specialmente per quanto riguarda l'introduzione della variabile temporale e quindi la natura dinamica dei modelli - può essere riconosciuta ad alcuni lavori riferiti al settore immobiliare, una decisiva implementazione dipende senza alcun dubbio dalla capacità, propria della cultura estimativa, di operare una definizione maggiormente mirata delle variabili e delle equazioni.

In questa direzione, può delinarsi un radicale rinnovamento dei tradizionali approcci e il superamento di non poche ed oggettive difficoltà di conoscenza ed interpretazione dei molteplici elementi che concorrono alla formazione delle relazioni tra domanda e offerta. Nodale sarà il momento della introduzione di modelli ed equazioni strutturali - e cioè stocastici - nei quali ogni equazione rappresenta un legame causale piuttosto che una mera associazione empirica.

In questi tentativi non va, comunque, dimenticato l'apporto dei modelli monoequazionali pluriparametrici, verificato positivamente

in molteplici ricerche. Segnaliamo gli interessanti risultati di una nostra applicazione al settore edilizio; più precisamente alla valutazione preventiva dei costi di costruzione. Il primo rapporto è stato pubblicato recentemente.

Ad un differente ma convergente livello, va nel contempo sperimentata ogni possibilità di utilizzo, come dati dell'analisi estimativa, dei valori determinati nella applicazione delle tecniche economiche di valutazione. Ci riferiamo, in particolare, all'approccio ipotetico CVM (Contingent Valuation Method), nella sua versione Close ended - Dichotomous Choice Model.

Abbiamo pensato proprio a questo Metodo, nel momento in cui si è presentata l'opportunità di intervenire all'odierno seminario. La nostra iniziale intenzione era di evidenziare con un significativo caso di studio le nuove possibilità offerte dai modelli regressivi logistici (che esprimono - in funzione degli effetti - i logaritmi dei rapporti di probabilità della variante assunta come dipendente) di riprodurre un fenomeno rilevato mediante questionari.

L'applicazione riguarda due alternativi progetti di investimento, promossi da una Amministrazione Comunale della Regione Lombardia ed inerenti ai settori socio-sanitario, dell'istruzione scolastica e del tempo libero. Due ville con parchi di rilevante interesse architettonico e ambientale verrebbero acquisite e conservate ai fini di consentire l'inserimento delle seguenti funzioni: a) struttura protetta per anziani non autosufficienti; b) centro sociale per anziani autogestito; c) centro civico per attività culturali e ricreative; nuovo plesso scolastico, con Laboratori, Palestra ed Auditorium. Una corretta fruizione collettiva del Parco di maggiore estensione (circa 40.000 mq) sarebbe, inoltre, garantita da interventi di idoneizzazione e valorizzazione.

Considerati gli obbiettivi più generali della esposizione e la conoscenza oramai diffusa del Metodo, di questa ricerca preferiamo ricordare esclusivamente i principali elementi di specificità.

Innanzitutto, va osservato che le due soluzioni, valutate sulla base delle informazioni fornite dagli studi di fattibilità, sono legate da un rapporto supplementare, nel senso che non si escludono a vicenda ma è soltanto una che, oltre a includere tutti i caratteri dell'altra, prevede la realizzazione del plesso scolastico. Questa particolare situazione consente di assumere lo scarto tra le due WTP

mediane come indicatore della variazione di benessere - risultata negativa in questa analisi - nel passaggio da una alternativa all'altra.

Per facilitare la dichiarazione delle singole disponibilità a pagare, si è evitato uno stretto rapporto tra la payment card e le offerte; nel formulare tali domande si è chiarito che i progetti sarebbero stati attuati nell'ambito delle disponibilità di bilancio e, perciò, senza alcuna ulteriore imposizione fiscale. Prendendo atto delle condizioni culturali della nostra società, si è operato in modo da fare emergere la disponibilità a fare investire dalla Pubblica Amministrazione nelle direzioni prospettate e, quindi, a rinunciare alle possibilità di soddisfacimento, con capitali pubblici, di altri bisogni. Il risultato non esprime, pertanto, una effettiva disponibilità a pagare degli intervistati. Una opportuna verifica delle potenzialità operative del Metodo si avrà attraverso un referendum consultivo.

L'introduzione di un modello di correzione dei redditi dichiarati - che va ancora ritenuto di carattere provvisorio - ha consentito la determinazione delle WTP mediana nella completa applicazione delle tre forme funzionali di variazione della utilità proposte da Hanemann. La WTP mediana è stata calcolata come media aritmetica dei risultati così ottenuti.

La necessità di dovere inserire nella analisi valori aggiustati del reddito conferma pienamente le ricordate osservazioni del Marengi sulle difficoltà operative delle rilevazioni statistiche. Egli poneva in evidenza persino la possibilità di non avere risposte esatte a domande semplicissime, come quelle relative all'età. Proprio nella constatazione del fatto che, in molti casi, gli intervistati rispondono approssimativamente, in base ad una stima ad impressione, indicava la rilevanza del momento di controllo delle interviste. Gli errori delle risposte, oltre ad essere accuratamente evitati con una opportuna impostazione dei questionari, vanno contenuti nella fase di aggregazione sulla base dei dati anagrafici o delle indicazioni presenti in altri studi di settore. Dato che le risposte inesatte sul reddito non possono essere evitate in quanto dipendono da una nostra realtà fiscale del tutto particolare, soltanto una costruzione sempre più raffinata dei modelli di aggiustamento può conferire maggiore capacità interpretativa al Metodo.

Completiamo questa esposizione riproponendo una nostra idea sull'utilizzo nella ricerca estimativa delle tecniche economiche di valutazione. A nostro avviso, vanno ritenute dei Metodi Ausiliari e -

proprio secondo l'impostazione del Marengi - devono avere un esclusivo carattere statistico. Diventa necessario il loro impiego, quando non sono disponibili dati economici nella applicazione dei Modelli estimativi, che devono rimanere di tipo comparativo. Il Metodo unico e comparativo noi lo assumiamo come un vero e proprio assioma, in quanto indica la proprietà formale che costituisce una definizione implicita della costruzione teorica cui si riferisce. Questa immanenza del Metodo non può essere disconosciuta, se non si vuole uscire dal territorio della disciplina, tradire la sua natura ultima, la sua stessa autonomia scientifica.

La necessità di ricorrere alle tecniche economiche di valutazione (di tipo statistico) si presenta sempre nelle stime dei beni senza mercato. Le complicazioni che insorgono in tali momenti non possono essere fatte risalire a una presunta incapacità del quadro concettuale di pervenire a una efficace elaborazione delle conoscenze. Non potendo utilizzare, per ogni bene dell'insieme di confronto, i prezzi storici, nasce una nuova esigenza di produzione di evidenze fenomenologiche. Le valutazioni economiche assumono un significato analogo alle indagini svolte per la individuazione e misurazione dei caratteri fisici del campione dei beni di confronto. Ad un tale livello, la ricerca porta ad esplicitare (in una qualsiasi unità di misura) i valori assunti dalla variabile dipendente (valore economico) per i casi di studio necessari alla costruzione del modello di stima.

Nelle applicazioni di questa metodologia ai beni culturali immobiliari, riteniamo più opportuna la produzione del dato economico attraverso i Metodi di valutazione ipotetica. Essi rispondono innanzitutto alla esigenza di assicurare un carattere altamente sociocratico e probabilistico al processo valutativo. Consentono, poi, di operare un immediato e comprensibile confronto tra i costi monetari globali e i benefici netti sociali.

A nostro avviso, questi due aspetti non possono essere sottovalutati. Lo stesso destino di questi beni spesso non dipende dalla sola capacità di dimostrare la convenienza economica dell'investimento; nelle decisioni di finanziamento dei progetti di loro conservazione e riuso possono incidere fortemente i meccanismi di coinvolgimento nelle scelte di una comunità e le forme di rappresentazione, sia alla stessa collettività che al decisore, di ogni aspetto del problema.

Riteniamo ancora necessario il ricorso ai Metodi di valutazione ipotetica nelle stime dei beni aventi mercato. Non ignoriamo assolu-

tamente il fatto che ogni altra tecnica economica di valutazione può consentire la misurazione di variabili indipendenti di tipo qualitativo. Per questi casi, va però posto pure il problema della opportunità di sostituire il dato *prezzo storico* con il dato *disponibilità a pagare*.

Questa ipotesi la formuliamo soltanto per le difficoltà pratiche legate ai caratteri culturali della nostra società, che - in molteplici situazioni - nasconde le informazioni sui prezzi. La nostra convinzione è che il ricorso ai metodi di valutazione ipotetica potrebbe rivelarsi decisivo per impedire ogni ambiguità e soggettività in tali stime. Si avrebbero, cioè, maggiori garanzie di rispetto del postulato da noi introdotto: quello della trasparenza. A questo livello di loro applicazione risulterebbe, peraltro, possibile un immediato e proficuo controllo della validità dei risultati. Di particolare interesse potrà risultare un ordinamento delle WTP sulla base dei diversi segmenti della domanda. Una delle possibili e più utili applicazioni di questi studi può essere rivolta ad indicare, con un andamento quasi continuo, i caratteri del mercato immobiliare urbano e territoriale. A questi fini occorrerebbe procedere ad una sistematica produzione dei dati economici - costituiti appunto dalle disponibilità a pagare mediane per un campione di beni - anche variabile nel tempo - con diversi caratteri e modalità. L'utilizzo di tale dato nei modelli estimativi statistici monoequazionali pluriparametrici diventerebbe determinante per la soluzione del problema.

## BIBLIOGRAFIA

- V. BENTIVEGNA (1990), *Alcune note epistemologiche sulla valutazione*, Firenze
- T. BERIA (1796), *Istruzioni pratiche per l'Estimo dei beni stabili e mobili*, Torino
- C.G. BERTOLOTTI (1981), *Estimo Civile*, Torino
- H.M. BLALOCK JR. (1969), *Statistica per la ricerca sociale*, Bologna
- O. BORDIGA (1893), *Trattato delle stime rurali*, Portici
- G. BORIO (1862), *Primi elementi di economia e stima dei fondi agrari e forestali*, Torino
- V. CABALLER (1975), *Concepto y métodos de valoración agraria*, Madrid
- V. COLUMBO (1949), *Compendio delle Lezioni di Estimo II*, Milano
- V. COLUMBO (1956), *Corso di Estimo - L'economia Edilizia*, Milano
- V. COLUMBO (1962), *Estimo. La logica - La teorica*, Milano
- P. CORBETTA (1992), *Metodi di analisi multivariata per le scienze sociali*, Bologna
- E. DI COCCO (1960), *La valutazione dei beni economici*, Bologna
- S. DI FAZIO (1981), *Appunti di teoria dell'Estimo*, in *Genio Rurale*, n.10, Bologna
- N. FAMULARO (1959), *Sull'autonomia ed il contenuto dell'Estimo*, in *Rivista del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali*, n. 2, Roma
- N. FAMULARO (1969), *Teoria e pratica delle stime*, Torino
- N. FAMULARO (1974), *Ancora sui limiti scientifici dell'estimo e le provocazioni di un albero*, in *Genio Rurale*, n. 7-8, Bologna
- G. FETTARAPPA (1890), *Principi di economia applicati alla stima e conteggi ad essi relativi*, Torino
- G. FETTARAPPA (1903), *Corso di Estimo*, Torino
- C. FORTE (1968), *Elementi di estimo urbano*, Milano
- M. GRILLENZONI, G. GRITTANI (1990), *Estimo - Teoria, procedure di valutazione e casi applicativi*, Bologna
- F. MALACARNE (1987), *Lineamenti di teoria del giudizio di stima*, Bologna
- E. MARENGHI (1916), *La critica e la interpretazione dei dati statistici nelle ricerche di economia agraria e di estimo*, Pescia

- E. MARENGHI (1917), *I metodi estimativi sintetici*, Pescia
- E. MARENGHI (1925), *Lezioni di Estimo*, Milano
- S. MATTIA (1989), *Introduzione alle teorie del valore*, Firenze
- S. MATTIA (1991), *Riflessioni sul corpo disciplinare e sulle applicazioni delle metodologie e tecniche di valutazione: Estimo o Economia?*, in *Genio Rurale*, n. 12, Bologna
- S. MATTIA (a cura di) (1993), *Progetto, qualità e decisione*, Milano
- S. MATTIA (1995), *Applicazione dell'analisi multivariata al settore edilizio. La valutazione preventiva dei costi di costruzione*, Milano
- S. MATTIA, R. BIANCHI (1995), *L'applicazione della contingent valuation nella conservazione e riuso dei beni immobiliari culturali*, Atti del XXIV Incontro di Studio del Ce.S.E.T., Firenze
- I. MICHELIELI (1982) - *Estimo*, Bologna
- S.C. MISSERI (1973), *Sul destino (un poco triste) dell'Estimo*, in *Genio Rurale*, n.12, Bologna
- S.C. MISSERI (1977), *La scienza estimativa nel quadro della moderna dinamica economica e sociale. Lineamenti e tendenze*, Atti del Ce.S.E.T., Firenze
- S.C. MISSERI (1988), *La valutazione delle opere d'arte - Metodo e Processi*, Bologna
- S.C. MISSERI (1990), *Presentazione al Seminario di A. Randall tenuto nel 1988 presso l'Università di Catania*, in *Aestimum*, n. 23-24, Firenze
- A. MUZZI (1887), *Trattato sulla stima dei fondi rustici*, terza edizione, Napoli
- M. OREFICE (1984), *Estimo*, Torino
- L. PERRONE (1977), *Metodi quantitativi della ricerca sociale*, Milano
- K.R. POPPER (1970), *Logica della scoperta scientifica: il carattere autocorrettivo della scienza*, Torino (prima edizione 1934)
- A. REALFONZO (1988), *Metodologia dell'estimo urbano*, Napoli
- F. RIZZO (1986), *Valore oggettivo e valore soggettivo. Scienza economica e applicazione estimativa in Serpieri e dopo Serpieri*, in *Genio Rurale*, n. 3, Bologna
- F. RIZZO (1989), *Economia del patrimonio architettonico ambientale*, Milano
- R. ROSCELLI (a cura di) (1990), *Misurare nell'incertezza*, Torino
- M. SIMONOTTI (1989), *Fondamenti di metodologia estimativa*, Napoli
- M. SIMONOTTI (1989), *I generi del giudizio di valore*, in *Genio Rurale*, n. 2, Bologna
- M. SIMONOTTI (1990), *L'evoluzione della metodologia estimativa tradizionale*, in *Genio Rurale*, n.2, Bologna

U. SORBI (1977), *Intervento al VII° Incontro di Estimo Ce.S.E.T.*, Firenze

C. TOMMASINA (1940), *Corso di estimo (Civile - Industriale - Rurale)*, terza edizione completamente riformata, Torino

N. ZIZZO, *Intervento al VII° Incontro di Estimo Ce.S.E.T.*, Firenze