

La ricerca nel settore dell'estimo operativo: alcune considerazioni

R. Roscelli*

Sono stato garbatamente invitato ad intervenire dal nostro Presidente pur non avendo preparato un intervento scritto.

Mi limiterò, quindi, a fare una breve osservazione sugli interventi che si sono svolti in mattinata e, poi, a dare una comunicazione sul prossimo Incontro del Ce.S.E.T., che quest'anno si svolgerà, come sapete, a Torino.

Vorrei sottolineare l'importanza del lavoro di ricognizione e di raccolta delle tecniche e delle procedure di valutazione suggerito dal prof. Grillenzoni che, per la verità, ne aveva già accennato in un suo intervento in occasione dell'ultimo Incontro del Ce.S.E.T. che si svolse a Perugia nella primavera scorsa.

Direi che questa ipotesi di "banca dati" è certamente utile per un uso appropriato delle procedure di valutazione, per la verifica dei risultati e degli strumenti che si utilizzano, anche allo scopo di renderli più affidabili, soprattutto per le tecniche più recenti (mi riferisco alle varie applicazioni della Costi-Benefici, alla Contingent-Evaluation, alle cosiddette tecniche di valutazione multicriteri, multiobiettivo, multiperiodo, alle tecniche di valutazione gerarchica, all'analisi di Regime, all'analisi di Concordanza e Discordanza e così via). Tecniche che si sono andate affermando nel momento in cui anche il mercato ha cominciato ad apprezzare diversi aspetti della qualità, alcune particolari esternalità non facilmente ed immediatamente monetizzabili ed anche fattori o elementi di carattere extraeconomico.

Se in questo caso è necessario svolgere un lavoro di documentazione nella direzione citata da Grillenzoni, in modo da poterne convalidare metodi e risultati, credo che un analogo procedimento si dovrebbe adottare per le tecniche di valutazione economica, per così dire più

* Prof. Ordinario di Estimo ed esercizio professionale e Preside della Facoltà di Architettura del Politecnico di Torino

tradizionali, che hanno avuto in passato - e mi pare abbiano tuttora - un problema di fondo da risolvere: quello di far coincidere, sostanzialmente in un unico giudizio di valore, i risultati che scaturiscono da procedure estimative diverse.

Nel caso di valutazioni di tipo estimativo penso alla coincidenza tendenziale del giudizio di valore che si può ottenere attraverso una stima comparativa, per capitalizzazione dei redditi, oppure riferendosi al valore di costo, che solo sul piano teorico e a particolari condizioni risulterebbero effettivamente sovrapponibili; mentre nella realtà e nell'esperienza pratica spesso divergono per varie ragioni.

In fondo mi pare che il riferimento epistemologico di base resti il medesimo, sia nel caso ci si riferisca all'ambito delle valutazioni multicriteriali, sia a quello delle valutazioni economico-estimative: si tratta cioè di fare convergere verso un unico giudizio di valore le varie procedure valutative, considerando ovviamente che nell'esempio riportato ci si muove in contesti particolari, assai complessi e non sempre facilmente monetizzabili.

Se il Ce.S.E.T. sarà d'accordo, si potrebbe iniziare un lavoro effettivo di ricognizione sui risultati e le applicazioni di queste varie metodologie. Naturalmente, dato che molti di noi sono in rapporto con diverse realtà internazionali, tale impegno potrebbe già subito rivolgersi ad un buon numero di paesi che, tra l'altro, in alcuni casi, sono portatori di esperienze significative come quelle citate anche dai nostri ospiti spagnoli.

Ad esempio, per quanto riguarda le analisi pluriparametriche, soprattutto a proposito delle analisi di regressione multipla, negli Stati Uniti si adotta ormai correntemente questo tipo di tecnica valutativa per le stime immobiliari.

Si potrebbe giungere così alla redazione di una specie di manuale - catalogando e sistematizzando i software disponibili - che potrebbe facilitare in campo operativo il nostro lavoro, oltre che farci approdare a qualche risultato per i modelli che vengono utilizzati ancora in modo sperimentale.

Qui si ferma la mia riflessione.

La notizia che invece vorrei dare ai soci del Ce.S.E.T. ed a tutti i convenuti è che il 22° Incontro si terrà a Torino il prossimo 3 aprile anziché il 20 marzo, per poter utilizzare la nuova sede di "Torino Incontra" che verrà appunto inaugurata il 21 di marzo.

La situazione procede piuttosto regolarmente dal punto di vista organizzativo: avremo la presenza, tra i relatori italiani e stranieri, di

studiosi, ricercatori ed operatori significativi e particolarmente esperti, anche con riferimento ad un tema - quello della valorizzazione o devalorizzazione immobiliare conseguente a provvedimenti di limitazione del traffico nelle aree urbane - molto interessante, ma poco esplorato. Il convegno sarà articolato in due sessioni: la prima sulla base di relazioni che riportano l'esperienza italiana e di diversi paesi europei; la seconda sulla base di una tavola rotonda e successivo dibattito.

Speriamo che tutto proceda per il meglio, poichè si tratta di un argomento difficile ma di grande attualità anche per i provvedimenti che, via via, siamo stati costretti a subire e a sopportare in relazione a livelli di inquinamento diventati ormai pericolosi e a volumi di traffico considerati da tutti non più accettabili.