

# Le aree metropolitane tra sviluppo e destrutturazione

Luigi Fusco Girard\*

## 1. Introduzione

La città - manufatto umano per eccellenza, cuore economico, sociale, politico della società, luogo nel quale con maggiore chiarezza si riflette lo stile di vita e la cultura di una comunità - appare oggi sempre più sospesa tra evoluzione ed involuzione, tra sviluppo e declino, tra ricchezza e povertà, tra ristrutturazione e destrutturazione, tra reintegrazione e disintegrazione.

Quanto sopra appare tanto più vero quanto maggiore è la dimensione dell'area urbana.

L'area metropolitana (ovvero l'agglomerato metropolitano?), è il luogo dello spazio nel quale si sperimentano le contraddizioni della modernità; e nello stesso tempo è il crocevia dove la transizione di questa epoca della post modernità ricerca nuove strade. E' il luogo dello spazio nel quale la realtà appare sempre più frammentata; dove convivono, si incontrano e si scontrano diversi valori, culture, stili di vita, interessi, ed etnie.

E' il teatro dunque delle tante diversità, delle differenze, delle ineguaglianze, dove la molteplicità e la pluralità raggiungono la massima intensità. E' il luogo dove è massimo il conflitto che consegue da tale eterogeneità di obiettivi, valori, interessi; ma anche dove più intensa diventa la necessità di procedere ad una composizione/negoziazione tra le diverse parti tesa a ridurre tale conflitto a livelli accettabili.

L'area metropolitana è ancora il luogo nel quale si moltiplicano le possibilità di scelta di ciascuno; ma anche dove si riduce la capacità di orientamento, in uno spazio indeterminato, spesso privo di differenze, di centri di riferimento capaci di aiutare a costruire una mappa mentale.

---

\* Prof. ordinario di Estimo e Esercizio Professionale nell'Università di Napoli.

Dove è massima la produzione di informazioni, innovazioni e ricchezza, ma anche dove è massima l'area della marginalità sociale, della esclusione, della disoccupazione, della povertà.

La conurbazione metropolitana esprime la convenienza alla concentrazione dei processi produttivi, per fruire delle economie di scala e di agglomerazione, ma proprio qui massime sono poi le diseconomie, i consumi/sprechi di energia e la crisi ambientale.

La grande dimensione della conurbazione metropolitana rende sempre più difficile recuperare il senso della cittadinanza, dell'appartenenza cioè ad una comunità che possiede fini comuni. Si smarrisce in essa la possibilità di realizzare una identità comunitaria; di riconoscersi come appartenenti ad una medesima identità.

Alla massima densità di abitanti, ed all'altissimo livello di interdipendenze e di scambi corrisponde una crisi della comunicazione e spesso la dissoluzione appunto della comunità.

Qui la struttura sociale protettiva appare sempre più incapace ad evitare la tragedia della emarginazione. Ma chi è inserito in un circuito di attività appare sempre più consumatore e sempre meno cittadino, capace di produrre anche solidarietà ed integrazione. Qui il rischio per il declino della democrazia è maggiore; ma è anche massima la potenzialità per un rilancio della vita democratica.

Attualissime sono le immagini che proponeva anni fa Konrad Lorenz<sup>1</sup>, allorché evidenziava la stretta interdipendenza tra assetto fisico spaziale, l'equilibrio psichico ed i comportamenti sociali.

Questi aspetti contrastanti convivono nello stesso tempo, e fanno della realtà metropolitana un "mosaico" di realtà diverse: alcune sono in declino, altre sono in evoluzione. Processi di innovazione convivono con processi involutivi, in un assetto che è intrinsecamente squilibrato e squilibrante.

Le tradizionali letture che distinguevano il centro dalla periferia appaiono affatto insufficienti per interpretare questa complessa realtà, dovendosi riconoscere almeno cinque diverse tipologie, è cioè: 1) La città storica, 2) La città consolidata; 3) Le aree periferiche; 3) I centri urbani satelliti; 5) Le aree miste urbano/rurali, nelle quali il confine tra sistema naturale e sistema urbanizzato diventa incerto.

Ciascuna di queste realtà si può trovare a sua volta in una condizione di declino ovvero di rilancio, o ancora di equilibrio.

---

1) K. Lorenz, *Gli otto peccati capitali della nostra società*, Milano, 1974.

L'articolazione generalmente centripeta di queste diverse realtà nei confronti della città storico/consolidata rende queste componenti tra loro interagenti. Ma i rapporti di dipendenza gerarchica dalla città leader prevalgono sui rapporti di interdipendenza.

Questo assetto gerarchizzato-centripeto produce ed a sua volta aggrava i tre nodi comuni delle aree metropolitane: il nodo della mobilità, il nodo produttivo ed il nodo ambientale.

In pratica l'assetto centripeto riduce la accessibilità, aumenta la congestione, l'inquinamento ed anche la marginalità.

I processi di trasformazione strutturale del sistema produttivo, con il decentramento nelle realtà periferiche di più ridotte dimensioni, contribuiscono ad aggravare i già elevati livelli di disoccupazione, che si combinano ad una carenza di servizi pubblici, autoriproducendo nuova marginalità sociale.

Questa area di esclusione che si concentra nella realtà metropolitana non rappresenta soltanto uno spreco di risorse economiche, ma anche un forte fattore di blocco ad una progettualità forte di lungo periodo. Si tratta infatti di una area sociale che non è disposta ad investire nel futuro, nel lungo periodo, attenta solo, per evidenti ragioni, al "qui ed ora". Essa accresce il livello del conflitto, con effetti esterni che si riflettono su tutti gli altri soggetti e gruppi, accentuando ulteriormente la già elevata frammentazione ed impedendo di costruire il consenso necessario a sostenere un qualsiasi progetto di cambiamento.

## **2. Lo sviluppo sostenibile**

Cosa è possibile fare?

Quale progetto ragionevole di sviluppo è possibile contrapporre a questo stato di cose?

Se la marginalità sociale deve essere ridotta occorre una rivitalizzazione della base economica metropolitana. Ma quale rivitalizzazione? Tutta affidata al gioco del libero mercato? Oppure orientando il mercato verso istanze più generali?

E ancora: quale contributo può dare una disciplina quale quella delle valutazioni, che si è sempre configurata come un sapere pratico, cioè capace di dare delle risposte per soddisfare specifici problemi?

Proprio perché le aree metropolitane sono diventate l'esempio di massimo sforzo di costruzione di una "buona società", è a partire da esse

che va ricostruito nel paese uno sviluppo diverso, uno sviluppo più solidale con l'uomo e il suo ambiente.

Uno sviluppo sostenibile riteniamo sia la corretta risposta.

Il termine "Sviluppo sostenibile" è molto vago, ambiguo, sfocato, sfuggente.

Ritengo sia possibile enumerare 12 elementi che connotano la prospettiva della sostenibilità ed evidenziano la stretta interdipendenza tra sviluppo sostenibile e valori<sup>2</sup>.

1) Il punto di partenza è rappresentato dal rapporto Brundtland che nel 1987 definiva "sviluppo sostenibile quello sviluppo capace di soddisfare i bisogni della attuale generazione senza compromettere il soddisfacimento dei bisogni delle future generazioni".

Emerge da questa definizione in chiave paretiana innanzitutto la logica del lungo periodo che caratterizza la sostenibilità, (con tutte le conseguenti questioni dell'incertezza).

2) Inoltre emerge la dilatazione della dimensione sociale dello sviluppo.

Una attenzione maggiore è riconosciuta alla equità, addirittura allargata alla prospettiva intergenerazionale. L'attenzione alle soglie di reddito più marginali è dunque fortemente connotante la nozione di sviluppo sostenibile.

3) Ne deriva che condizione essenziale per la sostenibilità è la conservazione dello stock di risorse che costituiscono il capitale di cui dispone l'attuale generazione e da cui consegue il livello di benessere. In altri termini, ogni trasformazione attuale può danneggiare il benessere delle future generazioni. Se ciò avviene, essa deve essere accompagnata da una misura compensativa. Tale misura compensativa è rappresentata dal trasferimento di un certo aggregato di capitale naturale e di capitale manufatto da questa alla futura generazione. Nella interpretazione di sostenibilità debole si ammette che all'interno del suddetto aggregato vi possano essere diverse combinazioni: per esempio, più capitale manufatto e meno capitale naturale o viceversa. Nella versione di sostenibilità forte si identificano dei limiti alla sostituibilità di cui sopra, riconoscendosi che esiste un "capitale critico", naturale e manufatto.

4) Quanto sopra implica allora l'introduzione di un terzo criterio chiave/fondamentale nello sviluppo: la sostenibilità ecologica, oltre alla dimensione dell'equità e della efficienza.

---

2) L. Fusco Girard (a cura di), *Estimo ed economica ambientale*, Milano, 1993; P. Nijkamp, H. Voogd, *Conservazione e sviluppo*, Milano 1989.

L'introduzione di vincoli alle trasformazioni, la previsione della capacità di carico del capitale naturale e manufatto è una evidente conseguenza.

- 5) Se il sistema naturale e manufatto "sostiene" le attività, esso ha valore "vale" cioè indipendentemente dalla esistenza di uno scambio. L'idea di valore non solo strumentale (cioè di mercato) ma anche di non uso delle risorse assume sempre maggiore rilevanza, al punto che lo sforzo maggiore oggi è quello di esprimere proprio il valore di non uso.
- 6) La logica dell'approccio sistemico emerge con chiarezza da quanto sopra: occorre sempre considerare i rapporti tra il sistema economico ed i suoi effetti su quello sociale e quello ambientale. L'integrazione è l'espressione di questo approccio.
- 7) Lo sviluppo sostenibile dunque integra, compone, bilancia le tre dimensioni ovvero i tre valori di cui sopra, della giustizia, della utilità e della natura. Ciò significa che lo sviluppo sostenibile esclude la sola conservazione; ovvero la attenzione alla sola equità sociale; ovvero alla sola crescita economica.
- 8) Poiché dei suddetti valori/obiettivi sono portatori soggetti diversi, lo sviluppo sostenibile riconosce esplicitamente la molteplicità dei soggetti, che possono anche confliggere tra loro. E quindi rinosce la necessità che si riduca tale conflitto e si attivi la cooperazione tra diversi soggetti pubblici e privati.
- 9) Poiché non si possono massimizzare contemporaneamente le tre dimensioni della utilità, della giustizia e della bellezza, nel senso che la massimizzazione dell'una comporta dei minori livelli di soddisfacimento delle altre, è indispensabile fare delle scelte. Queste scelte riflettono dei giudizi di valore. Si parla in questo senso del carattere "ideologico" dello sviluppo sostenibile.
- 10) Proprio quanto detto comporta che tali scelte non sono affrontabili e risolvibili solo con strumenti tecnici, con i soli esperti, ma occorre un processo di partecipazione. Lo sviluppo sostenibile è intrinsecamente uno sviluppo partecipato.
- 11) Le scelte di sostenibilità non possono essere dettate dall'alto, non possono venire imposte, ma solo a livello locale possono essere effettuate. Ciò porta a riconoscere la natura locale dello sviluppo sostenibile. Il principio di sussidiarietà sottolinea il carattere endogeno dello sviluppo sostenibile.
- 12) Lo sviluppo sostenibile è caratterizzato dalla produzione di beni e servizi tale da conservare l'ambiente, non scaricando in esso i vari

prodotti di rifiuto. Più precisamente lo sviluppo sostenibile tende a conservare ed a usare bene l'energia consumata dal sistema insediativo, produttivo e dal sistema dei trasporti.

In conclusione, se questi sono gli elementi generali dello sviluppo sostenibile, su quali basi si può elaborare una strategia di sostenibilità nello spazio, ed in particolare nelle aree metropolitane?

In che modo articolare concretamente i tre valori fondamentali della crescita economica, della qualità sociale (la solidarietà) e della qualità ambientale (la bellezza della città e del territorio) in obiettivi strategici, obiettivi strumentali ed obiettivi secondari per le diverse componenti del mosaico metropolitano?

Quali strumenti utilizzare per conseguire tale strategia di sostenibilità?

E poi ancora: quali strategie attuative/gestionali è possibile identificare?

Ed infine: qual'è in queste strategie il ruolo che può svolgere il processo della valutazione?

Quali nuovi problemi pone la sostenibilità alla attività ed alla teoria delle valutazioni?

### **3. Quali strategie?**

A mio modo di vedere le diverse possibili strategie di sviluppo sostenibile dovrebbero essere tutte collegate tra loro dal riconoscimento della centralità delle risorse che possiedono un valore indipendente dall'uso<sup>3</sup>.

Quali sono infatti le risorse che possiedono il massimo valore indipendente dall'uso?

Sono il capitale umano, il capitale naturale ed il capitale storico/culturale.

Le risorse umane hanno un evidente valore in sé e per sé.

---

3) L. Fusco Girard, P. Nijkamp, Le valutazioni e lo sviluppo sostenibile, (in via di pubblicazione). Cfr. Rapporto della Ricerca MURST 40% su "Analisi comparata delle valutazioni economiche, quali-quantitative". Coordinata da N. Morano, 1991, 1992. Cfr. in particolare: La valutazione della qualità per lo sviluppo sostenibile della città e del territorio.

Il riconoscimento della centralità di tali risorse comporta che il primo problema è rappresentando dalla questione del lavoro.

Non c'è sviluppo sostenibile se non c'è un reddito "sostenibile", cioè che consenta di non stare sotto il livello di povertà. Ma non è certamente un reddito da trasferimento quello cui si sta pensando. Solo un reddito da lavoro è un reddito sostenibile.

Occorre un rilancio del sistema produttivo che sia capace di assorbire lavoro in modo compatibile con i punti di cui sopra.

L'impresa sostenibile non è l'impresa assistita. Ma è l'impresa che si mantiene sul mercato perchè innova. Essa riconosce l'ideazione e la creatività come suo fattore fondamentale di sviluppo.

E' l'impresa che si autoorganizza al proprio interno, ed assume strumenti nuovi, come i "bilanci per valori", per controllare se e fino a che punto essa realizza non solo i suoi obiettivi di efficienza ma anche i suoi valori di promozione della persona, di integrazione nel contesto ambientale - ecologico - sociale<sup>4</sup>, non scaricando i prodotti di rifiuto all'esterno, ma riciclandoli (etc).

Il professore Milan Zeleny ed il professore Sergio Zoppi affronteranno questa questione rilevante.

Il secondo aspetto riguarda il capitale naturale e le modalità di sua utilizzazione.

Le risorse naturali possiedono non solo un valore strumentale ma anche un valore indipendente dall'uso. La natura non è solo spazio o materia, ma è energia che sostiene la vita nelle sue diverse forme: non solo la vita e le attività dell'uomo anche quelle delle altre specie. La natura è vitalità, è capacità - ma entro certi limiti - di autorigenerare le condizioni della sopravvivenza.

L'agricoltura sostenibile rispetta questo valore indipendente dall'uso ed utilizza le tecnologie più appropriate, tali cioè da garantire la biodiversità, i cicli naturali, etc.

L'"agricoltura urbana sostenibile" fa entrare nuovamente la natura nella città, da dove ormai da tempo ne è stata espulsa, recuperando la permeabilità dei suoli, collegando in un sistema continuo tutte le aree verdi, i parchi, e le aree agricole, creando corridoi naturali e cunei verdi tra città e campagna, che consentano la rigenerazione ambientale, la fruizione del tempo libero, e nel contempo una utilizzazione produttiva.

---

4) M. Zeleny, Moving from the Age of Specialization to the age of Integration, Human System Managenet, 9, 1990;

Il professore Grittani e il professore Polelli illustreranno, tra gli altri, questi aspetti.

Le risorse storico/culturali rappresentano il patrimonio genetico sedimentato nel corso di secoli con il quale le generazioni passate comunicano alla attuale ed alle future generazioni. Sono un deposito di valori che contribuiscono alla educazione, alla qualità della vita, alla qualità dell'ambiente, che serve anche ai processi di produzione. Le risorse monumentali della città storica e della città satellite sono caratterizzate da elevati valori intrinseci.

Una "conservazione sostenibile" di queste risorse attribuisce nuovi valori di uso a partire ed in coerenza con i valori indipendenti dall'uso, in modo tale che il valore complessivo sia il più elevato possibile.

Il professore Stellin approfondirà questa prospettiva ed i conseguenti problemi.

Le strategie di sviluppo sostenibile di un'area metropolitana consistono nel valorizzare con combinazioni diverse il capitale umano, naturale e manufatto, caratterizzato dai più elevati valori indipendenti dall'uso, connettendoli nello spazio in una logica sistemica, cioè in una rete multipolare.

Questa rete rompe l'assetto centripeto che attualmente prevale nell'agglomerato metropolitano e crea nuove centralità, costituite a partire appunto dalle risorse storico-culturali delle realtà periferiche, viste come nuclei di coagulo di nuova complessità.

Insomma, lo sviluppo sostenibile è attuabile nello spazio attraverso un assetto policentrico, ottenuto con la decentralizzazione di alcune funzioni superiori intorno ai valori storico/culturali/ambientali delle aree marginali, con forti collegamenti capaci di fare rete.

I trasporti sostenibili sono quelli che collegano i pezzi del mosaico urbano in modo da farlo divenire un sistema a rete, e nello stesso tempo garantiscono una riduzione del consumo di energia, che nelle aree urbane è estremamente elevata (pari al 25% circa del consumo totale).

L'uso sostenibile dell'energia riguarda non solo la mobilità o la capacità di riutilizzare i prodotti di rifiuto urbano, senza fenomeni inquinanti, ma più in generale la capacità di ridurre i consumi energetici, attivando forme di impiego più efficienti (nelle abitazioni antiche e nuove, nelle attrezzature pubbliche della città etc.).

L'attività che collega tutti questi interventi è quella urbanistica.



I proff. Francesco Forte ed Henk Voogd affronteranno questo aspetto.

Una logica sistemica dovrebbe caratterizzare i vari interventi di cui sopra. Non è infatti possibile conseguire la sostenibilità solo agendo sul piano dei trasporti, ovvero solo su quello della conservazione delle risorse naturali/agricole etc., ma occorre introdurre vincoli sistemici che si riferiscono ad una molteplicità di aspetti e dimensioni, che solo il piano territoriale/urbanistico può collegare insieme.

Il piano territoriale urbanistico è dunque lo strumento essenziale per passare dai "valori fondamentali" della sostenibilità ai "fatti", per identificare le diverse modalità con cui combinare insieme i tre valori del lavoro, della natura e della storia, realizzandoli nello spazio.

Occorre pensare all'area metropolitana in termini progettuali, sganciati dall'emergenza e dalla straordinarietà.

Questa progettualità urbanistica può esplicitarsi a due livelli diversi: a livello strategico ed a livello tattico.

A livello strategico significa domandarsi "cosa" si vuole diventare, e quindi come combinare i tre valori fondamentali dello sviluppo sostenibile (della storia, della natura e del lavoro), e con quale priorità.

Si vuole enfatizzare il valore della natura e quindi progettare una città ecologica? Oppure si vuole progettare l'area metropolitana a partire dalla storia e dalla cultura?

Oppure si intende partire dal lavoro e puntare sulla città tecnologica? Sulla città terziaria, industriale etc.?

Le modulazioni con le quali attuare nello spazio fisico la combinazione dei tre valori fondamentali sono molteplici e dipendono innanzitutto dallo specifico contesto.

La progettualità a questo livello esprime una costruzione sociale di senso, che serve per guidare il cambiamento e per costruire un patto tra i diversi soggetti.

Il piano territoriale provinciale previsto dalla legge 142/90, ed il piano territoriale paesistico sono gli strumenti con i quali si può articolare e concretizzare una strategia di sviluppo sostenibile delle aree metropolitane?

E' a questo livello che - in coerenza con il principio di sussidiarietà che affida le decisioni politiche al livello più basso possibile - vanno identificati e confrontati i diversi scenari?

Con il piano di area vasta vanno identificati gli obiettivi strategici di lungo periodo e la loro priorità, nonché la loro disaggregazione ed

articolazione specifica nelle cinque diverse tipologie che caratterizzano l'area metropolitana.

Ma se è a questo livello di governo sovracomunale e con questo strumento che si può e si deve definire "cosa" si vuole diventare, perchè l'urbanistica di area vasta stenta tanto a partire?

A livello tattico, nel quale si definisce il "come" fare, "occorre una urbanistica capace di stimolare una strategia integrata che cioè minimizzi i consumi energetici, le pendolarità casa servizi e casa lavoro, (malgrado l'assetto policentrico da disegnare); riqualifichi il patrimonio abitativo in una prospettiva sistemica che leghi lotta alla marginalità urbana, lotta alla disoccupazione, uso efficiente dell'energia e valorizzazione delle risorse naturali/ecologiche, da cui possano conseguire più elevati tassi di attività, nuove localizzazioni produttive etc.

L'urbanistica deve rivedere molti suoi approcci se vuole realmente contribuire alla sostenibilità.

L'Agenda 21 di Rio de Janeiro sollecitava esplicitamente una attività di pianificazione che sappia scegliere le destinazioni di uso del suolo tenendo conto dei benefici/costi economici ma anche sociali ed ecologici e recuperando la capacità di compensazione.

Sviluppo sostenibile, recupero forte di progettualità e rilancio della pianificazione urbana/territoriale sono strettamente correlati alla attività di valutazione.

Questa urbanistica dovrebbe partire dal riconoscimento del valore intrinseco delle risorse ed attribuire quei valori di uso più congruenti con tali valori intrinseci.

Il criterio di scelta delle destinazioni funzionali delle diverse aree dovrebbe essere cioè quello di attribuire le funzioni capaci di massimizzare il valore complessivo di ogni porzione del territorio, cioè il valore di uso ed il valore indipendente dall'uso anche nel lungo periodo.

I nodi che questa attività urbanistica non può oggi non affrontare sono quello dei grandi vuoti urbani, cioè delle grandi aree dismesse che attendono (dopo la delocalizzazione industriale in altre posizioni) nuove funzioni; il nodo dei centri storici e quello dell'energia.

#### 4. Quali valutazioni?

Quali sono le valutazioni che possono contribuire a rendere più sostenibili le nostre aree metropolitane? A controllare che ci si stia avvicinando e non allontanando da una prospettiva di sostenibilità?

Quali sono le implicazioni della assunzione di una prospettiva di sostenibilità sul piano della attività e della ricerca della disciplina che si occupa delle valutazioni?

Alla luce di quanto sopra appare possibile distinguere le valutazioni che si riferiscono alla fase strategica dalle valutazioni che si riferiscono alla fase tattica ed alla fase attuativa-gestionale.

##### 4.1 *Le valutazioni nella fase strategica*

Le valutazioni nella fase strategica sono quelle che si riferiscono al confronto ed alla scelta tra scenari alternativi. Cioè si riferiscono alla scelta argomentata delle priorità che una comunità vuole conseguire, ed a cui attribuisce-riconosce valore.

In questa fase occorre cioè mettere a confronto diversi futuri possibili per l'area metropolitana, diverse "visioni", diverse immagini generali. Uno scenario è quello della città verde, ovvero della città ecologica; della città di arte e di cultura; della città dei servizi; della città tecnologica; della città industriale/portuale etc.<sup>5</sup>

I problemi allora sono i seguenti: con quali criteri che disaggregano i valori fondamentali di cui si è detto è possibile esprimere questi diversi scenari?

In che modo è possibile articolare questi scenari in modo coerente e sistematico ed anche comprensibile ai non esperti?

Quali sono gli indicatori che vanno adoperati già in questa fase per confrontare diverse visioni possibili?

Quali sono le procedure per dedurre una previsione ovvero una graduatoria di preferibilità tra i diversi criteri che esprimono in modo disaggregato i tre valori fondamentali della sostenibilità?

In questa fase la valutazione è piuttosto lo strumento con il quale si esplicita la razionalità dialogico/comunicativa di cui parlava Habermas. Non è solo una questione tecnica correlata alla razionalità

---

5) L. Fusco Girard, P. Nijkamp, op. cit.

strumentale, che cioè mette in relazione la scelta dei dati, ma si riferisce alla scelta stessa dei fini, che vanno selezionati con un lavoro di formulazione paziente, di riformulazione e di ulteriore riformulazione<sup>6</sup>.

Quali strumenti quindi per valutare in questa fase? Quali tecniche? Quali indicatori?

La valutazione con l'AHP può essere uno strumento adoperabile per dedurre le priorità tra i diversi obiettivi? E' possibile attraverso questa tecnica quella costruzione sociale partecipata di cui si è detto?

In che modo è possibile ridurre il conflitto tra i molteplici valori, interessi ed obiettivi, di cui sono portatori i diversi frammenti della società?

Il professor Saaty affronterà tra gli altri questo nodo.

La relazione del professor Nijkamp e del professor Munda metterà in relazione l'approccio strategico con quello tattico, anche con riferimento alla questione degli indicatori della sostenibilità.

#### 4.2 *Le valutazioni nella fase tattica*

Sono quelle volte al "come" fare. Cioè sono quelle relative alla scelta dei mezzi, essendo ormai "dati" i fini.

Ma possono essere anche quelle relative alla scelta del "quando" fare, cioè dei tempi. Parliamo più propriamente di valutazioni nella fase gestionale/attuativa.

Si tratta per esempio di evidenziare la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche del territorio. Sono le analisi valutative connesse con l'identificazione delle potenzialità, delle capacità portanti limite del sistema ambientale, in relazione alle diverse utilizzazioni funzionali. Sono le valutazioni della suscettività dell'area a certe funzioni, in relazione alle sue caratteristiche.

I proff. Simonotti e Realfonzo affronteranno queste questioni.

Ci aspettiamo che questo Convegno dia delle risposte alla domanda: cosa implica per l'analisi estimativa la prospettiva dello sviluppo sostenibile delle aree metropolitane?

Non intendo certo sovrappormi a quanto i relatori ci diranno.

Mi limito ad osservare che una delle conseguenze della assunzione della prospettiva della sostenibilità comporta sul piano estimativo la

---

6) M. Zeleny, Alla ricerca dell'equilibrio cognitivo, in L. Fusco Girard, op. cit.

necessità di attribuire un "significativo" valore economico alle risorse, anche alle risorse senza mercato, quali quelle culturali ed ecologiche (da utilizzare nella stima del danno dovuto al degrado che alcuni processi di sviluppo possono determinare nella prospettiva della compensazione e nella adozione di criteri di scelta tra alternative di uso del suolo, che utilizzino specifici indicatori).

Ho già sottolineato che lo sviluppo sostenibile sposta l'enfasi da una visione del valore correlato allo scambio ad una visione del valore più ampia, più ricca ed integrata. Si passa cioè da una attenzione al valore di uso ad una forte attenzione al valore indipendente dall'uso.

Il valore di opzione, di esistenza, di lascito sono altrettanti esempi di valori sganciati dall'uso.

Orbene, a me sembra che la prospettiva dello sviluppo sostenibile suggerisca come conseguenza un superamento della visione economica del valore, nel senso che questa non è in grado di esprimere tutto il valore di una risorsa avente valore ambientale/culturale. Questo valore, nel modello proposto da Pearce, è pari alla somma del valore di uso e del valore indipendente dall'uso<sup>7</sup>.

Ho introdotto il termine di "valore sociale complesso"<sup>8</sup> per sottolineare i limiti di una visione esclusivamente economica, cioè tutta giocata sul valore di uso per i soli utenti diretti. Essa infatti non è in grado di 1) catturare tutti i benefici, cioè tutto il valore per tutti i soggetti che sono interessati ad una risorsa (e che in caso di perdita sarebbero danneggiati); 2) di catturare il valore dei benefici ai soggetti indipendentemente da un approccio antropocentrico.

E' da rilevare infatti:

- 1) che la stima del valore indipendente dall'uso deducibile attraverso le valutazioni di contingenza rimane alquanto problematica.
- 2) Quale disponibilità a pagare possono esprimere i più poveri che spesso abitano i centri storici più degradati o le aree di crisi ecologica? Eppure questi soggetti hanno un riconoscimento particolare nella prospettiva dello sviluppo sostenibile.
- 3) Quale disponibilità a pagare è esprimibile da parte delle generazioni future? Questa è un'altra fondamentale componente dello sviluppo sostenibile.

---

7) D. Pearce, *A Blueprint for a Green Economy*, London, 1989.

8) L. Fusco Girard, *Risorse architettoniche e culturali*, Milano, 1987.

Pertanto, sono escluse per definizione dalla monetizzazione alcune delle categorie di soggetti particolarmente rilevanti nella prospettiva dello sviluppo sostenibile, e cioè le generazioni future, i soggetti marginali e la comunità di soggetti non umani.

Il valore economico totale non può catturare dunque tutto il valore. Ciò significa riconoscere i limiti dell'approccio economico alla stima del valore delle risorse scarse ed irriproducibili che interessano lo sviluppo sostenibile, nonché l'opportunità di integrare con valutazioni extraeconomiche (fisiche, quantitative, qualitative) la loro stima.

Ciò non significa certo concludere che le valutazioni economiche non sono necessarie. Significa solo concludere che esse sono spesso insufficienti ad identificare gli usi del suolo più sostenibili, se non si integrano con altri elementi.

L'uso del valore sociale complesso nella valutazione urbanistica e nella fase attuativo-gestionale comporta l'adozione di procedimenti di tipo multicriterio multigruppo quali-quantitativi, per una valutazione della sostenibilità di varie opzioni.

Ancora una volta ciò non significa affatto rinunciare alle analisi finanziarie o economiche, tipiche delle valutazioni estimative. Al contrario esse rimangono essenziali nella fase attuativo/gestionale.

Un campo di sperimentazione di questo nuovo rapporto tra procedimenti estimativi ed integrazioni multicriterio è rappresentato dalle grandi aree industriali dismesse<sup>9</sup>. Un loro coerente utilizzo può contribuire in modo efficace alla sostenibilità delle aree metropolitane.

Le valutazioni estimative possono servire a rendere trasparente il sistema di regole relativo al nuovo rapporto da costruire tra soggetti pubblici e privati, onde dedurre - in condizioni di sempre più limitate risorse pubbliche - le scelte più adeguate con la sostenibilità, per esempio: le intensità di uso più adeguate, negoziando certi indici di edificazione con la cessione di certe quantità di verde etc.

In questa prospettiva la valutazione dei costi di attrezzature della città diventa uno strumento essenziale per la trasparenza del confronto con i valori immobiliari e più in generale per costruire strategie di perequazione-composizione - negoziazione pubblico/privato, capaci di trovare le migliori mediazioni tra interessi particolari ed interessi generali.

In realtà, occorrerebbe conoscere non solo i costi di costruzione e produzione delle varie infrastrutture ed attrezzature urbane, ma anche il

---

9) F. Forte, Ricerca INU in corso di elaborazione.

loro costo in termini di consumi energetici e di accessibilità (poiché la loro utilizzazione correlata alla loro più o meno elevata accessibilità nel contesto urbano implica maggiori o minori consumi energetici).

## 5. Alcune considerazioni generali

E' presumibile che nel corso di questo Incontro vengano date molteplici risposte alle domande di cui sopra, conseguenti ai diversi approcci possibili, da parte di urbanisti, economici urbani e dell'ambiente, analisti di gestione delle risorse, estimatori, etc...

E' possibile comunque individuare un unico filo cui esse sono riconducibili? Quale?

La proposta di questa introduzione è stata quella di affrontare le questioni della sostenibilità con un approccio per valori.

I valori diventano allora i principi da usare nelle strategie di sostenibilità ed il cuore dello stesso processo valutativo. Le alternative sono solo degli strumenti per conseguire i valori. Pensare per valori sollecita a sua volta una visione strategica, migliora i processi comunicativi, facilita la partecipazione tra diverse prospettive, contribuisce a creare nuove alternative, rispetto a quelle originariamente "date" etc... La valutazione non deve limitarsi ad un ruolo passivo, ma deve servire ad ideare nuove e migliori soluzioni, cioè a produrre creativamente nuove alternative, introducendo nuovi criteri, etc...

Dal punto di vista estimativo mi sembra quindi che il riferimento alla sostenibilità comporti una serie di stimoli e di nuove prospettive di ricerca, che è compito di questo XXIV Incontro mettere bene a fuoco.

Da parte mia ritengo possibile suggerire tre linee di riflessione<sup>10</sup>.

Una prospettiva di ricerca è quella che riguarda le valutazioni per i soggetti che non usano una risorsa. Il valore economico di non uso, potenziale, di esistenza etc. è una questione affatto aperta. Conseguentemente la valutazione di contingenza, che è l'unico procedimento per dedurre il valore indipendente dall'uso assume un interesse fondamentale. Ma essa presenta anche una serie di questioni tutt'altro che risolte e che vanno affrontate con chiarezza.

---

10) L. Fusco Girard, op. cit.

Un'altra proposta di ricerca si riferisce alle valutazioni qualitative delle risorse territoriali, per esprimere il valore indipendente dall'uso, alla loro replicabilità, alla loro oggettività, etc... Probabilmente occorrerebbe mettere a fuoco una teoria per le valutazioni qualitative.

Inoltre non vanno trascurate infine le prospettive tese ad una migliore stima dei danni collegati alla non sostenibilità ed al principio di compensazione.

## 6. Conclusioni

Di fronte alla attuale crescita metropolitana, che ha comportato la crisi ambientale ed anche la dissoluzione dei rapporti di comunità, occorre recuperare la capacità di mettere in relazione lo sviluppo economico con l'interesse generale, il bene comune allargato anche alle future generazioni e la natura.

Per trasformare i valori generali dello sviluppo sostenibile infatti occorrono specifici strumenti.

Il piano territoriale urbanistico è uno strumento che può contribuire fortemente allo sviluppo sostenibile.

Un altro strumento è rappresentato da idonee valutazioni.

Occorre un grosso sforzo perchè anche come valutatori/estimatori si possa contribuire ad uno sviluppo sostenibile delle aree metropolitane.

O meglio ad uno loro "sviluppo umano sostenibile"<sup>11</sup>.

Le valutazioni possono contribuire concretamente a conseguire l'interesse generale della comunità metropolitana, ed a ridurre il conflitto ed attivare la cooperazione. Cooperazione e solidarietà sono valori essenziali per la sostenibilità. Nulla anzi è più insostenibile della frammentazione sociale e della conseguente marginalità e conflittualità<sup>12</sup>.

There aren't abstracts in english language and in french language because they aren't furnished by the Author; so we are sorry.

Il n'y a pas les résumés en anglais et française pas evoyés par l'A.; nous Vous prions de nous excuser.

Mancano i sommari in lingua inglese e in lingua francese non forniti dall'autore; ci scusiamo vivamente di ciò.

---

11) Human Development Report, N.Y., 1994.

12) L. Fusco Girard, P. Nijkamp, op. cit.