

## Il territorio come tempo e come moneta

Salvatore Giuffrida\*

### *Abstract*

I processi evolutivi degli eco-sistemi territoriali sono indirizzati ed influenzati dalle caratteristiche monetarie e temporali delle attività patrimoniali e dei beni capitali che ne costituiscono risorse strategiche. Queste caratteristiche danno la misura della dimensione - locale, regionale, globale - di una comunità sociale, e della sua capacità di legarsi al futuro per mezzo della “monetità” del suo presente e del suo passato. La capacità delle amministrazioni locali di leggere, interpretare e gestire la forma temporale e monetaria del territorio garantisce la conservazione e lo sviluppo della comunità insediata stabilendo forme di solidarietà inter/intra-generazionale fondamentali per la sopravvivenza in una società globalizzata e in un’economia finanziarizzata. Oltre alle riflessioni sulla natura di questi attributi, con riferimento ad un caso di studio tratto da esperienze nell’ambito della programmazione integrata ispirata (d)agli assunti della perequazione, queste note riportano alcuni risultati “contabili” circa l’influenza che i connotati temporali e monetari determinano sulla forma, sulla dimensione e sulla qualità del sistema città/territorio; identificano infine alcune delle cause più significative della loro dinamica in riferimento alle differenze, asimmetrie, singolarità, specificità, che la combinazione di caratteristiche soggettive e oggettive, di circostanze e previsioni, di informazioni e capacità, di rischi e aspettative, imprime nella multiformità dei comportamenti socio-economici del territorio.

### *Parole chiave*

Tempo, moneta, capitale, (plus)valutazione, bacino territoriali.

---

\* Ricercatore di Estimo, Facoltà di Ingegneria di Catania, Sezione di Enna.

## 1. Scenari

1. Le riflessioni contenute in questo studio derivano dalle questioni affrontate durante l'attività di consulenza economico-finanziaria svolta nella programmazione integrata<sup>1</sup> e hanno l'obiettivo di fornire spunti analitici che possano dare risposte coerenti ad alcune delle numerose questioni che in queste esperienze continuano ad emergere a causa confronto tra esigenze, interessi, programmi e aspettative di soggetti (promotori, partecipanti o coinvolti) eterogenei, diversamente interessati (d)ai processi di trasformazione di porzioni di territorio sensibili, in una temperie storico-economica in cui il capitale finanziario e le sue esigenze di valorizzazione influenzano e regolano la dialettica conservazione/sviluppo del territorio.

L'ambito teoretico ed epistemologico e il taglio metodologico che hanno dato forma a queste esperienze fanno riferimento alla scuola economico-estimativa di Catania che a partire dalle innovazioni apportate alle discipline economico-estimative dal soggettivismo di Nino Zizzo, ha elaborato con Francesco Rizzo<sup>2</sup> una nuova linea di ricerca volta al rinnovamento della teoria economica del valore e delle valutazioni attraverso un'ermeneutica semio-bio-tecnologica. Questa nuova economia fonda un paradigma estimativo che può considerarsi la fase più recente del lungo *iter* evolutivo della teoria del capitale più adatta a

---

<sup>1</sup> Padova, programma di riqualificazione urbana per le aree industriali dismesse in zona Arcella (1995); Barletta (BA), Programma di recupero urbano per l'area della antica distilleria (1996), Quarto (NA), Piano di Insediamento Produttivo (1996), Bagheria (PA) piano particolareggiato dell'area della Certosa, 1997, Cercola (NA), Piano Regolatore Generale (1997), Napoli, Programma di recupero Urbano per i quartieri di Ponticelli, Soccavo e Poggioreale (1998), Villaricca (NA) Programma di Recupero Urbano (2002).

<sup>2</sup> Colgo l'occasione per ringraziare il prof. Francesco Rizzo che ha più volte sacrificato le ore migliori delle sue intense giornate profondendo pazienza ed energie nell'evitare i disorientamenti, le derive e gli smarrimenti inevitabili in un ambito della scienza economico-estimativa ostico e insidioso come la teoria del capitale. La responsabilità del percorso analitico e dei risultati rimane comunque interamente mia.

comprendere la dinamica del sistema capitalistico globalizzato e finanziarizzato in cui moneta e tempo costituiscono l'essenza dell'attività economica. Questa ermeneutica abbraccia la valutazione di tutti i beni (capitali e d'uso, privati e pubblici, naturali e culturali, locali e globali, istantanei e durevoli, attuali e futuri) che entrano in rapporto di complementarità o empatia con l'uomo.

2. L'evoluzione dell'assetto territoriale è oggi strettamente connessa ai nuovi fenomeni di urbanesimo che contribuiscono ad accrescere il grado di sensibilità delle aree marginali elevando la domanda di ambiti abitativi e lavorativi qualificati. Conseguentemente e contestualmente la nozione di territorio va ampliandosi ed estendendosi man mano che la comunità prende atto da una parte, di queste nuove potenzialità di sviluppo, dall'altra, dei rischi connessi all'inadeguatezza delle politiche territoriali rispetto all'erosione del potenziale rigenerativo e stabilizzatore degli ecosistemi naturali e culturali, acquisendo consapevolezza della dimensione globale delle questioni legate al territorio. Il processo di globalizzazione acuisce i conflitti che caratterizzano i corsi evolutivi dei sistemi territoriali a causa del diffondersi di modelli di sviluppo altamente competitivi, e della crescita e progressiva concentrazione della liquidità prodotta dal sistema capitalistico post-industriale la quale impone che i bisogni, i consumi, gli stili di vita, i modelli di sviluppo, gli assetti giuridici (societari e territoriali) si adeguino e si rendano capaci di fornire occasioni, sbocchi, settori di investimento, bacini per il prelievo delle risorse grezze, all'interno e all'esterno dell'ambito territoriale considerato. La crescita esponenziale della liquidità, avida d'impieghi remunerativi, contagia i diversi settori e operatori, le diverse attività patrimoniali, le differenti forme di capitale e le sue molteplici condizioni d'investimento (tempi, forme di partecipazione, modi di gestione), determina una nuova articolazione del *corpus* dei soggetti imprenditoriali che attraverso (integrandole) le tradizionali categorie dei soggetti economici, diffonde ed estende anche ai soggetti pubblici e ai semplici utenti modelli comportamentali tradizionalmente praticati

dagli imprenditori. In particolare, attraverso la progressiva “finanziarizzazione del mattone” gli investimenti immobiliari divengono alla portata dei piccoli risparmiatori e contemporaneamente gli stessi immobili guadagnano liquidità dal momento che sono frammentati in quote di partecipazione al capitale sociale di società per azioni.

3. In questo contesto e ai fini estimativi la nuova nozione di territorio suggerisce l’opportunità di: 1) comprendere in un’unica categoria, quella del capitale, il complesso delle risorse interessate dai processi di trasformazione del territorio; 2) riferire ad un unico modello organizzativo, quello dell’azienda, l’insieme delle attività e delle strutture di governo dei processi di valorizzazione localizzati e diffusi; 3) attribuire a tutti i soggetti interessati (d)al processo di trasformazione/valorizzazione lo *status* e il ruolo dell’imprenditore, cioè di quel soggetto che da titolare di un diritto (di proprietà o d’uso di un patrimonio) agisce (da sé o per il tramite di amministratori) sui mercati globali trasformando e/o tesaurizzando risorse territoriali nel duplice intento di estrarne flussi di redditi e accrescerne il valore.

La nozione di città come azienda (Rizzo, 1979), di territorio come unità produttiva che supera la singola azienda e diviene «riferimento delle nuove categorie interpretative dello sviluppo, nel pieno rispetto delle condizioni naturali di esistenza» (Amata, 1987, 263) risulta di notevole interesse operativo nel campo della trasformazione del territorio ove è necessario individuare unità amministrative cui riferire gli esiti del bilancio di valorizzazione delle risorse impiegate e coinvolte dal processo di trasformazione; l’estensione della contabilità agli aspetti socio-ambientali e la sinergia tra bilanci privati e pubblici è coerente con una concezione di ampio respiro dell’attività economica che pone al centro dell’attività e della scienza economica l’uomo (Rizzo, 1983; 1989, p. 89; Forte e Fusco Girard, 2000) nella sua interezza e nella sua dimensione sociale e politica (Rizzo, 1990, 170), linguistica e comunicativa.

## 2. Contenuti

1. Lo sviluppo del territorio implica l'attivazione di una molteplicità di processi di produzione, distribuzione e consumo di ricchezza ad elevato gradiente sociale, economico e ambientale nella cui programmazione andrebbe istituzionalizzata una prassi valutativa riferita a «la scienza (o attività) economica ... incentrata sulla teoria (o prassi) del valore che combina contemporaneamente e creativamente sia l'energia sia l'informazione nella "scatola nera" della vita (economica) ai tre livelli o surplus: termodinamico, eco-biologico e storico-culturale» (Rizzo, 2002, 514). Il territorio è l'organizzazione spazio-temporale di un *complexus* di beni capitali e attività produttive e patrimoniali pubbliche e private che riunite in sistema costituiscono, in senso economico, un unico bene capitale, dotato di una specifica forma monetaria e temporale definita dal convergere del carattere aziendale, dell'ambito globale, della diffusione di modelli comportamentali di tipo imprenditoriale, che oggi ne costituiscono la natura profonda e la cultura diffusa. La forma monetaria e temporale del territorio 1) può essere intesa come l'organizzazione che gli esiti dell'evoluzione in direzione monetaria e finanziaria delle attività economico-patrimoniali assegnano all'insieme dei comportamenti economici di una comunità insediata e delle istituzioni che ne governano i processi evolutivi; 2) è la misura della natura linguistico-speculativa, dell'"essere-segno" che prevale sull'"essere-merce" (Rizzo, 1999) dei beni capitali (e delle attività produttive) che si producono (o si istituiscono), si gestiscono (o si avviano), si modificano (o si evolvono), si valorizzano (o entrano in avviamento) attraverso (e a causa del)la natura comunicativa del sistema territoriale che formano e da cui sono (in)formate.

Il concetto di forma monetaria e temporale del territorio e la dimensione globale delle questioni ad essa legate iniziano a farsi argomento di discussione nella letteratura economico-estimativa quando questa riconosce che «la domanda dei beni fondiari o di fattori produttivi durevoli è influenzata da un capitale desideroso di difendersi dall'erosione inflazionistica determinando ... una sopravvalutazione dei terreni che impedisce la ristrutturazione

dell'attività agricola ed una sua razionale evoluzione ... Si ricerca un nuovo equilibrio economico-monetario nel mondo, ma l'incontro o lo scontro delle diverse scuole economiche non ha portato elementi assolutamente nuovi» (Rizzo, 1972, 192); diviene quindi irrinunciabile il riferimento all'economia monetaria della produzione, che Keynes definisce «una economia in cui la moneta giuoca un ruolo specifico e influenza le motivazioni e le decisioni» (Rampa, 1993, 27), «determina l'offerta di risorse liquide e quindi il tasso di interesse e, unita ad altri fattori (in particolare il fattore di fiducia), determina l'incentivo ad investire; questo fissa a sua volta il livello di equilibrio dei redditi, della produzione e dell'occupazione, e (in ogni fase assieme ad altri fattori) il livello generale dei prezzi attraverso l'azione della domanda e dell'offerta così determinate» (Keynes, 2001, 182-3). L'economia monetaria della produzione riletta in senso contemporaneo e con riferimento alla questione del valore sociale dei beni pubblici e privati (Rizzo, 2002), è il riferimento d'obbligo nella concertazione tra soggetti pubblici e privati.

2. Forma temporale e forma monetaria sono specifiche proprietà dei flussi di redditi sottesi dai beni capitali. La forma monetaria, da cui dipende la *liquidità* del bene capitale, consiste nella capacità del bene di differenziare la propria dinamica di valorizzazione nel tempo rispetto ad altre attività patrimoniali, offrendo opportunità speculative legate alle asimmetrie informative tipiche dei mercati non concorrenziali; la forma temporale, da cui dipende l'*elasticità* del flusso di redditi, consiste nel modo in cui questi si distribuiscono nell'arco temporale considerato. L'elasticità (*e*) di un flusso di redditi (sotteso da un'attività patrimoniale o da un bene capitale) può essere definita come pendenza del profilo del valore attuale netto (VAN) rispetto al fattore di sconto:

$$e = \frac{\Delta VAN}{VAN} / \frac{\Delta \frac{1}{1+r}}{\frac{1}{1+r}}$$

oppure come periodo medio ( $P$ ) cioè «la durata media di tempo per cui i vari pagamenti sono differiti dal presente allorché gli intervalli di dilazione sono colmati in base ai valori scontati dei pagamenti» (Hicks, 1959, 204) che nel caso di flussi di annualità costanti e illimitate è pari al coefficiente di capitalizzazione  $\frac{1}{r}$ , mentre nel caso di flussi non costanti è dato dalla media ponderata dei tempi per i redditi anticipati:

$$P = \frac{\frac{1}{1+r} R_1 + 2 \frac{1}{(1+r)^2} R_2 + \dots + n \frac{1}{(1+r)^n} R_n}{R_0 + \frac{1}{1+r} R_1 + \frac{1}{(1+r)^2} R_2 + \dots + \frac{1}{(1+r)^n} R_n}.$$

Questa impostazione consente ad Hicks di definire il concetto di crescendo (e diminuendo) attraverso il confronto tra flussi tipo o correnti e flusso atteso. Il flusso di redditi atteso ha un crescendo quando, in corrispondenza di una variazione unitaria positiva del fattore di sconto, il suo valor capitale cresce più rapidamente del valore di quello tipo, cioè è più elastico poiché i redditi sono differiti mentre i costi immediati. Vale il ragionamento inverso per il diminuendo.

Si può parlare di forma monetaria e di forma temporale del territorio in senso specifico (con riferimento a singoli beni capitali e investimenti) e in senso generale (con riferimento all'intero ambito o bacino territoriale);

1) in senso specifico:

1a) la forma monetaria è una misura del carattere linguistico, dell'essere segno e valore astratto, si manifesta nella mancanza di referenzialità, di ogni riferimento diretto alla produttività, è la capacità autoriproduttiva che il bene mette in atto assoggettandosi ad uno specifico processo co-interpretativo spazio-temporalmente circoscritto, è la capacità di collegare presente e futuro, di trasmettere valore;

1b) la forma temporale è la previsione, rappresentazione o valutazione del comportamento reddituale di un bene capitale o attività patrimoniale nel tempo, il suo DNA, la sua personalità. Fa specifico riferimento alla dinamica del saldo ricavi-costi an-

nuale e determina il profilo del valore attuale netto rispetto al saggio di attualizzazione, la cui variazione unitaria si riflette in maniera diversa sul valore attuale di flussi caratterizzati da distribuzioni temporali diverse.

2) In senso generale:

2a) la forma monetaria si riferisce alla possibilità di generare incrementi del valor capitale sociale all'interno di un intero bacino territoriale<sup>3</sup> per effetto dei processi autopoietici che si stabilizzano nella crescita la comunità sociale insediata;

2b) la forma temporale è legata alla "composizione del portafoglio territoriale", misura, cioè, l'efficienza, l'efficacia e l'equità dell'assortimento delle funzioni pubbliche/private svolte dalle risorse/attività territoriali, l'ampiezza e la profondità della visuale che caratterizza la politica territoriale locale, il saggio di solidarietà inter-intra generazionale (Forte e Fusco Girard, 2000) di preferenza temporale sociale.

Tempo e moneta si combinano in maniera linguistica e creativa determinando i contenuti, le coordinate, la direzione, il destino delle scelte di investimento pubbliche e private.

3. Il tempo è la dimensione concettuale all'interno della quale si realizza la «natura complessa e non lineare delle formazioni socio-economiche e territoriali, (ir-)regolate da un meccanismo o principio "sfida-risposta" ... Il mercato, la città,

---

<sup>3</sup> Il concetto di bacino territoriale è un'estensione dell'idea di bacino archeologico, introdotto da F. Rizzo nel 1992, nell'ambito della nuova economia, che mira a «ridefinire la dimensione geografica e territoriale delle aree archeologiche nell'ambito dell'unità-differenza tra-s-in-formata dalle comunità sociali e dall'ambiente (umano, naturale e costruito). In questa prospettiva si amplia l'unità di studio, di progettazione e di programmazione fino a comprendere l'intero bacino su cui gravita l'evento o accadimento archeologico. Diventa quindi necessaria l'assegnazione del valore d'uso sociale alle città archeologiche internalizzandole nella programmazione economica mediante il modello *in-put/out-put* di Leontief senza trascurare di considerare gli aspetti semiotico-comunicativi di queste forme archeologico-linguistiche le cui funzioni significanti sono fortemente correlate alla loro valorizzazione economica e viceversa» Rizzo F., *Dalla rivoluzione keynesiana alla nuova economia. Dis-equilibrio, tras-informazione e efficiente di capitalizzazione*, Milano, FrancoAngeli, 2002, p. 561.

l'azienda sono ... esempi ... di processi basati sulla relazione funzione-struttura(organizzazione)-fluttuazione. La fluttuazione è possibile perché il funzionamento delle strutture dissipative implica anche il riconoscimento, la liberazione, l'esaltazione delle differenze oltre che la tendenza all'omogeneizzazione, all'appiattimento, e al livellamento della diversità. [Il territorio è un agglomerato] di differenti potenzialità o gradienti che continuamente tra-s-in-formano le specificità o singolarità in una ricchezza astratta e sociale» (Rizzo, 1999, 410).

La moneta «è un metasegno del valore ... contiene e incorpora nella forma più pura o astratta il valore di tutte le cose particolari divenendo così un equivalente generale degli scambi. Il denaro è potere d'acquisto resosi autonomo dalla materialità dei beni economici ... Il denaro è valore che crea altro valore» (Rizzo, 1999, 368). La capacità del (con)testo territoriale ambientale, in quanto sistema di valori pratici e simbolici, ludici ed esistenziali, mitici ed utopici, attuali e futuri, di generare valore attraverso la cooperazione interpretativa della comunità insediata consente di definire l'attributo monetario del territorio.

La moneta è un'energia che dà forma alle cose. Può essere utilizzata come strumento di governo ma richiede il ritorno dell'egemonia dell'attività politica su quella economica attraverso un processo di integrazione tra sottosistemi più che di continua differenziazione. La condizione ideale è la realizzazione di un super-codice capace di aumentare la comunicazione tra sottosistemi all'interno del macrosistema sociale (Luhmann, 1990).

In corrispondenza del verificarsi di processi autopoietici le risorse territoriali «vengono sempre più ricercat[e], desiderat[e] e preferit[e] come una particolare forma di moneta. La rivelazione di questo bisogno o esigenza è favorita proprio dalla differenza sistema sociale-ambiente che crea una diversa informazione o comunicazione scandita e segnata dal tempo. Le attese, le previsioni, le prospettive possono essere tradotte o valutate impiegando un modello monetario basato sulla dialettica presente/futuro o attualità/potenzialità che abbraccia tutti i beni capitali, compresi quelli ambientali, che svolgono la funzione di anelli o ponti di congiunzione tra la realtà corrente e la realtà attesa» (Rizzo, 1999, 319). Se la moneta, in un'economia capitalistica

viene richiesta per se stessa e non come mezzo di pagamento si comprende perché nel caso della trasformazione urbana o territoriale, ove si accelerano i processi autopoietici del bacino territoriale, i beni immobili o le possibilità di realizzarli, divengono oggetto di tesaurizzazione reale e il loro acquisto prescinde dalla concreta o attuale possibilità di metterli a reddito o venderli nel breve periodo. Questa attesa/certezza di plusvalutazioni future eleva la disponibilità dei soggetti imprenditoriali, specie quando questi si configurano come soggetti complessi, capaci di attesa e di elevata solvibilità. Le amministrazioni locali hanno il compito e la responsabilità di ri-conoscere la quota di valore aggiunto che eccede il profitto normale e tradurla in opere di utilità collettiva.

### **3. Strumenti**

1. Il processo evolutivo di un ambito territoriale implica l'impiego e la trasformazione di risorse umane, monetarie e territoriali, (pubbliche e private), il cui valore (o uso) presente viene sacrificato in vista di un valore (o un uso) futuro più produttivo. La programmazione integrata ha come obiettivo la realizzazione e la esplicitazione delle sinergie tra la valorizzazione del patrimonio pubblico e privato atte a realizzare trasformazioni più efficienti ed adeguate rispetto a quelle di piano. A queste condizioni il programma integrato può sostituirsi alle previsioni di piano regolatore rispetto al quale va in variante.

In estrema sintesi i fattori di successo di un piano integrato consistono:

- a) nella verifica di efficienza degli impieghi del capitale privato: questa dipende dal saggio di remunerazione degli investimenti privati che deve essere (pari o) superiore al costo opportunità del capitale privato;
- b) nella verifica di efficacia dello scambio che consente al soggetto pubblico di acquisire le aree e una parte delle risorse finanziarie (oneri concessori ordinari e straordinari) e organizzative (realizzazione diretta di opere pubbliche da

parte del soggetto privato), ove e attraverso cui realizzare parte delle opere di interesse collettivo.

La prima condizione o fattore di successo passa attraverso la previsione (della dinamica) del valore finale degli immobili realizzabili che costituisce l'ammontare totale dei ricavi sottraendo dai quali tutti i costi (di promozione, idoneizzazione, produzione, amministrazione, gestione, commercializzazione) e il valore attuale delle aree e degli immobili ceduti al patrimonio pubblico, si determina la quota di surplus che si suddivide in profitto normale ed extraprofitto. Quest'ultimo (a mezzo di alcuni passaggi intermedi sui quali non è il caso di intrattenersi in questa sede) costituisce il contributo che il soggetto privato corrisponde all'amministrazione quale prezzo del diritto di accesso al programma. Il profitto normale (che ha sempre carattere contingente, specifico e istantaneo) è dimensionato dall'amministrazione locale tenendo conto dei saggi di capitalizzazione delle risorse immobiliari e fondiari attuali e dei saggi di remunerazione delle risorse finanziarie che costituiscono parte del capitale proprio degli imprenditori.

Nel caso in cui l'amministrazione voglia incentivare o accelerare il processo di trasformazione può incrementare il saggio di profitto sapendo però che questo riduce l'entità degli oneri concessori straordinari e quindi la sostenibilità sociale del programma. Se le cubature e le destinazioni previste dal piano non verificano il primo fattore di successo o non sono in grado di attivare extraprofiti sufficienti a finanziare la quota di opere pubbliche voluta l'amministrazione può aumentare le cubature a reddito penalizzando però la qualità ambientale.

2. Le attese circa gli esiti del processo di trasformazione territoriale attivano risorse in uno spazio-tempo immaginario ove si prevede la realizzazione di un valore aggiunto la cui natura speculativo-finanziaria si manifesta in ambito sia privato che pubblico. In continuità con pensiero (post)keynesiano si pone la teoria umana del capitale, che, come detto, assumendo consistenza scientifica dalla nuova economia dei "tre surplus" inse-

gna che: «Il valore di un bene capitale può essere espresso dalla seguente formula:

$$V = K + aK$$

in cui:

$K$  è un valore “teorico o di equilibrio” di un capitale osservabile esogenamente nel mercato;

$aK$  è il plusvalore o guadagno di capitale nell’ipotesi che  $a > 0$ , mentre rappresenta il minus-valore o la perdita di capitale nell’ipotesi che  $a < 0$  ...

Ponendo  $V = \frac{R_n}{r}$  si ha:  $\frac{R_n}{r} = K + aK$  da cui:

a)  $r = \frac{R_n}{K(1+a)}$  nell’ipotesi che si verifichino o si prevedano guadagni di capitale;

b)  $r = \frac{R_n}{K(1-|a|)}$  nell’ipotesi in cui si verifichino o si prevedano perdite di capitale» (Rizzo, 1999, 750).

Un processo di trasformazione (urbana o territoriale), per definizione lontano dall’equilibrio, generando dinamiche socio-economiche caotiche, dà luogo ad una molteplicità di aspettative che dipendono dalla diversa percezione/previsione degli operatori circa gli esiti del processo di valorizzazione del bacino e circa la risposta dei mercati immobiliari locali, sovralocali e globali.

Il valore dello stesso bene ( $V_{soc}^{pr}$ , valore sociale di un bene privato) inserito in un contesto territoriale percorso da strategie o attese di trasformazione e valorizzazione risente delle aspettative di bacino in maniera diversa in funzione delle aspettative del gruppo di operatori<sup>4</sup> che con esso entra in rapporto di empa-

---

<sup>4</sup> Il principio di gruppo, introdotto in estimo da Nino Zizzo in *Plurima attitudine di complementarità di un bene e correlativi valori istantanei* (Annali della facoltà di economia e commercio di Catania, 1966) ha illustri ascendenze in Edgeworth che «interpreta i *trading bodies* di Jevons nel senso dei negozianti tipici» (Rizzo, 1972, 117). Risulta di grandissima attualità e pertinenza nell’ambito della programmazione integrata in quanto il mercato locale risente dell’interazione tra gruppi di investitori e imprenditori il cui

tia. Tale asimmetria informativa discende dalle diverse previsioni dei gruppi circa la dinamica sia del mercato locale, o micro-territoriale, sia del mercato del bacino (macro-)territoriale. Per ciascun gruppo il valore sarà:

$$V_{soc}^{pr'} = K + a'K = K(1 + a'),$$

con  $V_{soc}^{pr} > V$  per  $a' > a$ , e viceversa  $V_{soc}^{pr} < V$  per  $a' < a$ ;  $a' - a$  tiene conto delle attese di valorizzazione di bacino del gruppo  $G'$ .

Applicando il ragionamento precedente, è possibile costruire un insieme di famiglie di saggi di capitalizzazione degli immobili che i diversi gruppi prevedono di potere collocare sui diversi mercati: si genera così una famiglia di saggi di capitalizzazione (ciascuno relativo a ciascun bene capitale) per ciascun gruppo:

$$r'_i = \frac{R_{n_{soci}}^{pr'}}{K(1 + a'_i)}, \text{ dove } R_{n_{soci}}^{pr'} \text{ è il reddito netto atteso}$$

dell'*i*esimo immobile appartenente al bacino per il gruppo  $G'$ . In questo caso si avrà “effetto bacino” per il gruppo  $G'$  quando  $r > r'$  e la differenza  $r - r'$  ne misurerà l'entità a parità di reddito netto ( $R_n = R_{n_{soc}}^{pr}$ ). Il confronto concorrenziale tra i diversi gruppi  $G'$ ,  $G''$ , ...,  $\hat{G}$ , si riferisce alle differenze di saggio di capitalizzazione  $r'_i \neq r''_i \neq \dots \neq \hat{r}_i$ .

La “domanda di territorio a scopo speculativo” [se è accettata, come si spera, l'analogia tra territorio e moneta o l'accezione del territorio come bene-moneta (Rizzo, 1983 e 1989)] dipende quindi dal confronto tra saggi di capitalizzazione sottesi da diverse forme di capitale a più o meno elevato impiego produttivo o speculativo. L'operatore economico decide di aumentare la quota di investimenti produttivi o a breve se

---

interesse per l'investimento proviene dalla combinazione di dinamiche interne ed esterne all'ambito territoriale considerato. Forma monetaria e temporale connettono il territorio globale e riducono le distanze economiche tra diverse comunità locali.

$$r'_i > \frac{r''_i}{(1+r''_i)^t} \text{ e viceversa, speculativi o a lungo termine, se}$$

$$r'_i < \frac{r''_i}{(1+r''_i)^t} \text{ (Graziani, 1992, 291). La "composizione di porta-}$$

foglio territoriale" si riorganizza in ragione delle attese di lungo periodo in cui forma temporale e monetaria si ri-combinano continuamente.

#### 4. Esiti

1. L'attribuzione di giudizi di convenienza coinvolge l'analisi finanziaria degli investimenti sottesi dalle trasformazioni territoriali e consente la sperimentazione degli effetti che la forma monetaria e la forma temporale determinano sulla forma della città e del territorio. Come già detto, la forma temporale si riferisce alla distribuzione nel tempo di costi e ricavi ed il calcolo del valore attuale implica la scelta di un intervallo di saggi di sconto applicando i quali è possibile confrontare scenari diversi ed operare le necessarie analisi di sensibilità. La forma monetaria si riferisce alle previsioni di variazione futura dei beni-moneta che costituiscono le grandezze da considerare quali costi e ricavi dell'investimento e si esprime nella scelta di un intervallo di saggi di valorizzazione, uno per ciascun tipo di risorsa, in quanto capitali immobiliari e fondiari hanno dinamiche di (dis)valorizzazione differenti e quelli monetari addirittura inverse rispetto alle precedenti (Rizzo, 1999, 710-12; Rizzo, 2002, 179-87, 290-309, 339-66).

2. Il valore attuale degli immobili da realizzare si può scomporre in: valore attualizzato dei suoli e degli immobili prima della trasformazione; costi totali attualizzati; profitto (Forte, 1968), che può farsi corrispondere al valore aggiunto attualizzato o valore attuale netto:

$$V_{soc}^{pr} = k + c + \pi .$$

È pari al prodotto tra cubatura realizzabile e valore unitario (per comodità espositiva espresso al metro quadrato):

$V_{soc}^{pr} = vp^*$ ; la cubatura è data dal prodotto tra superficie territoriale e indice di edificabilità territoriale  $v = S_t e_t$  e quindi il valore è pari a  $V_{soc}^{pr} = S_t e_t p^*$  come anche il costo a  $c = S_t e_t c^*$ ; il valore attuale di suoli e immobili è  $k = S_t k^*$  dove  $k^*$  è il valore unitario medio ponderato corrente; il profitto (o valore aggiunto) è, secondo la teoria del capitale richiamata, la quota che si aggiunge all'investimento in termini di suoli e immobili ceduti e risorse finanziarie impiegate per la trasformazione  $\pi = a(k + c)$ . Dalle relazioni precedenti si può ricavare l'indice di edificabilità territoriale che riferito all'intero valore aggiunto del programma risulta pari a:

$$e_t = \frac{k^*(1+a)}{p^* - c^*(1+a)},$$

mentre nel caso di indice di edificabilità minimo o limite è necessario riferirsi al solo profitto normale, rinunciando ad attivare quote di extra-profitto, e pertanto:

$$e_{t_{\min}} = \frac{k(1+r_n)}{p^* - c^*(1+r_n)},$$

dove  $r_n$  è il saggio di profitto normale al di sotto del quale i soggetti privati non trovano convenienza ad accedere al programma.

È da osservare che l'indice di edificabilità è legato da una relazione diretta con il valore attuale di suoli e immobili in quanto questi costituiscono un costo (opportunità) che il ricavo complessivo deve adeguatamente remunerare. L'indice territoriale potrà essere basso (garantendo l'amministrazione locale una più elevata qualità urbana) solo se la differenza tra valori attuali (suoli e immobili presenti) e futuri attualizzati (immobili da realizzare) sarà elevata. In ciò la qualità del progetto/processo gioca un ruolo essenziale. Ma l'indice di edificabilità è anche una funzione diretta del saggio di profitto perché il numeratore cresce più del denominatore al variare del saggio e quindi per soddisfare maggiori esigenze di valorizzazione bisogna aumentare la cubatura a reddito.

Se si considerano *a)* la forma monetaria dei beni immessi nel processo di trasformazione, e cioè la loro liquidità riferibile al saggio di valorizzazione che dipende dalle attese di plus(/minus)-valutazione futura  $(1+r_l)^i$ , e *b)* l'elasticità del flusso di cassa che dipende dalla distribuzione dei costi e dei ricavi nell'orizzonte temporale considerato, variabile in funzione delle locali condizioni oggettive e soggettive, esprimibile come periodo medio  $P$ , il valore attuale netto può esprimersi come funzione complessa del saggio di valorizzazione e del periodo medio che è a sua volta funzione del saggio di sconto:

$$\pi \left[ r_l, \frac{1}{P(r_s)} \right]$$

e considerando invariabile la distribuzione temporale:

$$\pi \left( r_l, \frac{1}{r_s} \right).$$

Saggio di sconto e saggio di valorizzazione manifestano un rapporto conflittuale in quanto il primo misura il pessimismo (esprime una preferenza del presente rispetto al futuro), mentre il secondo misura l'ottimismo circa le *performance* dei beni capitali sui mercati locali, sovralocali, globali (esprime una preferenza del futuro rispetto al presente).

Del valore aggiunto complessivo  $\pi$ , solo una quota  $\pi_n$  (profitto privato normale dal punto di vista sociale) spetterà al soggetto imprenditoriale. Tale quota deve essere dosata in modo da incoraggiare l'accesso al programma dei soggetti imprenditoriali da una parte, e finanziare la maggior quota possibile delle opere pubbliche dall'altra. Può addirittura, in determinate e specifiche circostanze, essere l'esito di un processo iterativo di concertazione-interlocazione nel quale l'analisi per scenari assume un ruolo consultivo fondamentale. La restante parte del valore aggiunto sarà corrisposta all'amministrazione locale sotto forma di oneri concessori straordinari  $O_s$  impiegati per finanziare le opere di urbanizzazione. In simboli:

$$V_{soc}^{pr} = (k+c)(1+r_n) + O_s = (k+c)(1+a),$$

dove  $r_n$  è il saggio del profitto normale e  $a$  è il coefficiente di plusvalutazione delle risorse  $k$  e  $c$  immesse nel processo di trasformazione. Se  $r_n$  è una soglia stabilita dall'amministrazione (ambito normativo) sulla base delle opportune indagini di mercato (ambito positivo), gli oneri concessori straordinari saranno un residuo del valore finale atteso attualizzato netto e ammonteranno a:  $O_s = V_{soc}^{Pr} - k - c - \pi_n = (k + c)(1 + r_o)$  dove  $r_o = a' - r_n$  e rappresenta il "saggio del valore aggiunto sociale", cioè la quota del valore aggiunto complessivo attivato dal processo di trasformazione, destinata alle opere pubbliche.

Rapportando, infine, gli oneri concessori straordinari al costo delle opere pubbliche previste dal piano si ottiene la quota delle opere pubbliche finanziabili attraverso le risorse (a reddito) e cioè, il grado di efficienza sociale del programma esprimibile con l'indice  $Q_p = \frac{O_s}{C}$ , che riporta al numeratore gli oneri concessori straordinari e al denominatore il costo complessivo attualizzato delle opere pubbliche. Per semplicità non si è considerata la quota di oneri concessori ordinari (tabellati e generalmente di entità trascurabile) inclusa nei costi  $c$ .

3. Per riepilogare e finalizzare in senso operativo quanto esposto circa le caratteristiche monetarie e temporali degli investimenti sul territorio, si esprimono i due indici fondamentali di edificabilità limite  $e_{t_{min}}$  e di copertura dei costi pubblici  $Q_p$  come funzioni del saggio di profitto normale, dell'elasticità, del saggio di sconto e del saggio di valorizzazione.

- l'indice di edificabilità territoriale limite è:

$$e_{t_{min}} \left[ \frac{1}{r_n}, \frac{1}{p^*(a)}, k^*, c^* \right]$$

- la quota di opere pubbliche finanziabili è:

$$Q \left\{ \pi \left[ r_i, \frac{1}{P(r_s)} \right] \right\}$$

Utilizzando queste due espressioni, attraverso una esemplificazione tratta dalle esperienze nella valutazione di programmi

integrati, si può verificare l'attitudine di un ambito territoriale alla trasformazione.

L'applicazione esposta fa riferimento al PRG di Cercola (NA), che si è ispirato agli assunti della pianificazione per progetti, e alla prassi della perequazione urbanistica integrando nel processo progettuale la valutazione di efficienza, efficacia ed equità dello scambio pubblico-privato sin dalla fase preprogettuale. L'esemplificazione si riferisce ad una delle nove Aree di Riqualificazione Urbanistica (ARU) in cui è stato suddiviso il territorio comunale.

Effettuate le necessarie indagini di mercato relative ai costi e ai valori presenti e attesi per destinazione tenendo conto delle categorie di intervento e delle possibilità di messa a reddito, delle attribuzioni dei costi e delle caratteristiche oggettive dei suoli e degli immobili presenti, e soggettive degli operatori, si sono redatti i bilanci pubblico e privato atti a verificare le principali condizioni di fattibilità del piano. Successivamente si sono formulate ipotesi di organizzazione del processo e dei flussi di cassa relativi a possibili articolazioni temporali delle attività.

La figura 1 riporta, in un orizzonte temporale di otto anni, due ipotesi di flusso, una statica, l'altra dinamica. In quest'ultima i valori che si manifestano all'*i*esimo anno sono moltiplicati per il coefficiente  $(1 + r_i)^i$ , relativo a ciascuna tipologia di risorse e determinato in base alle diverse attese di valorizzazione che caratterizzano lo specifico settore di attività o segmento di mercato.

La figura 2 mostra invece la schematizzazione grafica dei due flussi. Il profilo del valore attuale netto rispetto al saggio di sconto varia con pendenza diversa e il flusso dinamico risulta più elastico proprio in conseguenza delle attese di valorizzazione futura che spostano in avanti i redditi e quindi il periodo medio.

Le figure 3, 4 e 5 riportano gli esiti delle analisi di sensibilità che mostrano come le variazioni dei diversi saggi (di profitto normale, di sconto e di valorizzazione) influiscono sulle variabili dimensionali e qualitative (indice di edificabilità) e di efficienza sociale (quota di opere pubbliche finanziata).

Figura 1. Confronto tra due ipotesi alternative di flussi di redditi

**Flusso diredditi1 (statico)**

Costi	Anni									
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	
Suob	1,542	0,771	0,771	-	-	-	-	-	-	-
Volm i	0,803	0,401	0,401	-	-	-	-	-	-	-
Rionezzazione	-	0,542	0,542	-	-	-	-	-	-	-
Realizzazione	-	16,095	16,095	16,095	16,095	-	-	-	-	-
Spese generali	-	1,610	-	1,610	-	1,610	-	-	1,610	-
Oneriordinari	1,127	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oneristaordinari	3,820	-	3,820	-	3,820	-	3,820	-	-	-
<b>totale</b>	<b>7,292</b>	<b>19,419</b>	<b>21,630</b>	<b>17,705</b>	<b>19,916</b>	<b>1,610</b>	<b>3,820</b>	<b>1,610</b>	<b>L.</b>	<b>-</b>
<b>Ricavi</b>										
Vabridim ercato	-	-	30,011	-	30,011	-	30,011	-	30,011	-
<b>Flusso dicassa</b>	<b>-</b>	<b>7,292 -</b>	<b>19,419</b>	<b>8,381 -</b>	<b>17,705</b>	<b>10,095 -</b>	<b>1,610</b>	<b>26,191 -</b>	<b>1,610</b>	<b>30,011</b>

TR 11,72%

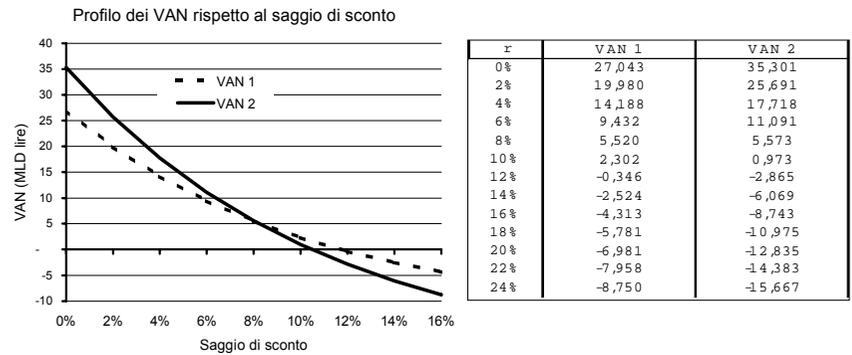
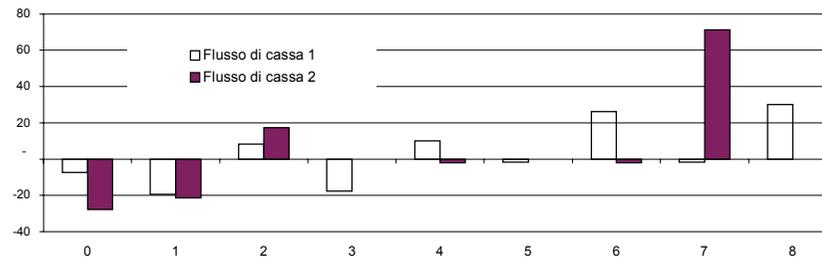
**Flusso diredditi2 (dinamico)**

Costi	Anni									
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	
Suob	1,542	1,573	-	-	-	-	-	-	-	-
Volm i	0,803	0,823	-	-	-	-	-	-	-	-
Rionezzazione	0,542	0,569	-	-	-	-	-	-	-	-
Realizzazione	16,095	16,900	35,490	-	-	-	-	-	-	-
Spese generali	-	1,690	1,775	-	1,956	-	2,157	-	-	-
Oneriordinari	1,127	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oneristaordinari	7,641	-	8,424	-	-	-	-	-	-	-
<b>totale</b>	<b>27,750</b>	<b>21,555</b>	<b>45,689</b>	<b>-</b>	<b>1,956</b>	<b>-</b>	<b>2,157</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Ricavi</b>										
Vabridim ercato	-	-	63,060	-	-	-	-	71,347	-	-
<b>Flusso dicassa</b>	<b>-</b>	<b>27,750 -</b>	<b>21,555</b>	<b>17,372</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,956</b>	<b>-</b>	<b>2,157</b>	<b>71,347</b>

TR 10,47%

Figura 2. – Analisi comparata dei due flussi: forma temporale e monetaria, profili del VAN rispetto al saggio di sconto e tassi di rendimento interni

	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Flusso dicassa 1 -	7,292	- 19,419	8,381	- 17,705	10,095	- 1,610	26,191	- 1,610	30,011
Flusso dicassa 2 -	27,750	- 21,555	17,372	- -	1,956	- -	2,157	71,347	-



5. Le relazioni che legano quantità e qualità del progetto urbanistico alle variabili economico-finanziarie possono fare riflettere circa l'importanza del corretto dimensionamento dei saggi di profitto normale e di sconto, e della coerenza delle previsioni circa i saggi di valorizzazione che stimolano o scoraggiano la partecipazione dei soggetti imprenditoriali. Questi agiscono in base alle differenze, asimmetrie, singolarità, specificità, circa le caratteristiche soggettive, le circostanze, le previsioni, le informazioni, le capacità, le condizioni, le possibilità, i rischi, le aspettative, le incertezze che percorrono il sistema socio-economico-territoriale. Le ragioni di variazione del saggio di valorizzazione possono sommariamente riferirsi a:

- la differente capacità di analisi delle suscettività di valorizzazione di cui sono dotati gli imprenditori rispetto all'amministrazione locale;
- le diverse capacità di lucrare le differenze tra ipotesi di lungo periodo cui si riferiscono programmazione e pianificazione, e ipotesi di breve-medio periodo, in cui si muove l'attività imprenditoriale;
- la diversa avversione o propensione al rischio finanziario, imprenditoriale, gestionale-organizzativo, di mercato e amministrativo dei soggetti privati;
- la differente disponibilità di attesa o capacità speculativa;
- la differente capacità di stabilire accordi con gli altri imprenditori al fine di comporre in maniera ottimale opportunità e interessi qualitativamente diversi;
- le diverse opportunità di finanziamento *in itinere* da parte degli acquirenti per la possibilità di vendere gli immobili a pronti e consegnarli a termine;
- la diversa capacità di offrire garanzie agli istituti di credito sul progetto piuttosto che sulla solidità finanziaria del soggetto imprenditoriale;
- le diverse conoscenze e previsioni circa le dinamiche di mercato;

Figura 3 – Relazione tra gli indici di efficienza privata e sociale e il saggio di profitto normale

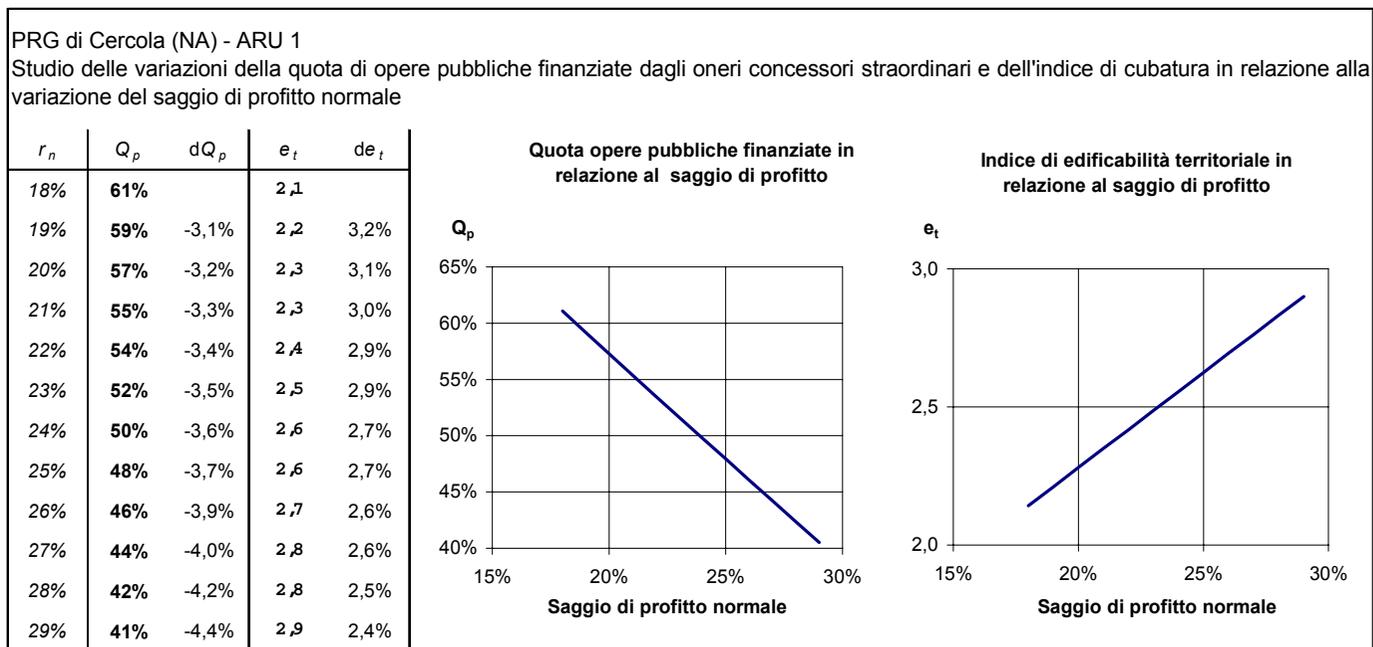


Figura 4 – Relazione tra gli indici di efficienza privata e sociale e il saggio di sconto

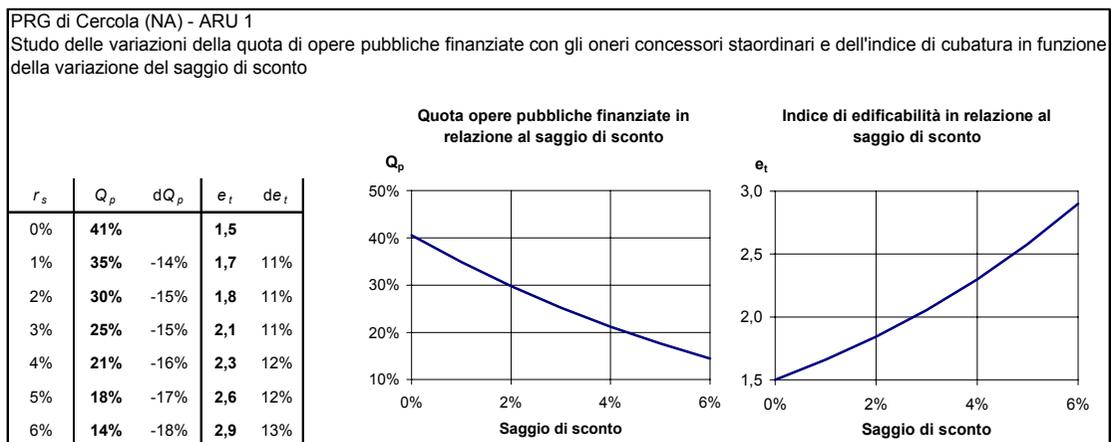
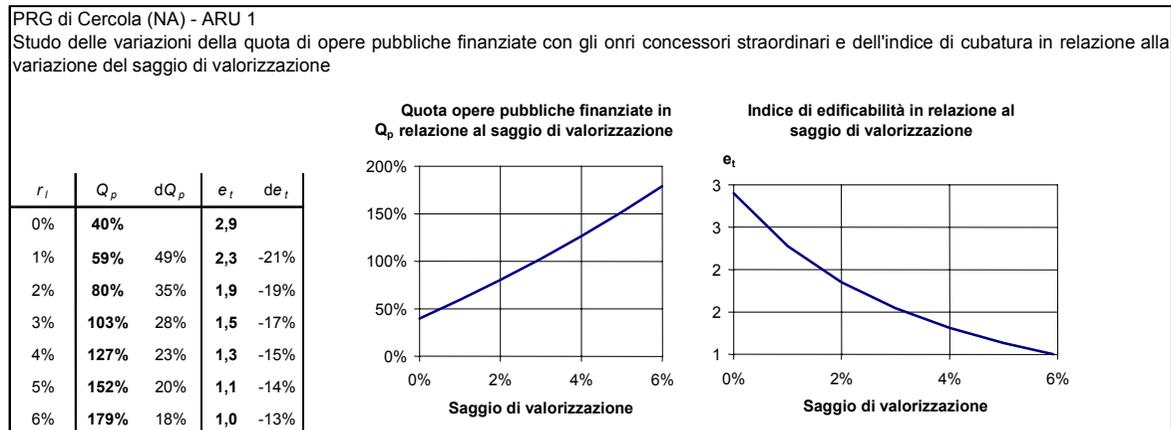


Figura 5 – Relazione tra gli indici di efficienza privata e sociale e il saggio di valorizzazione



- le diverse fonti di approvvigionamento di tecnologie, componenti e *know-how* professionale e manageriale e quindi diversa capacità di modificare la composizione dei costi;
- la diversa capacità progettuale;
- la differente flessibilità e mobilità degli investimenti tra pacchetti alternativi di opere;
- le diverse capacità di integrazione verticale e orizzontale del processo di produzione e gestione delle opere: i soggetti imprenditoriali che si rivelano «in grado di esprimere una forte professionalità in termini di governo del progetto e di *project management*», di configurarsi cioè come «*general contractors* ... e di assemblare le competenze ingegneristiche, progettuali e gestionali» (Imperatori, 1995) sono più capaci di assumere il controllo complessivo del programma o di sue consistenti parti;
- le diverse capacità di compressione della dimensione temporale di tutti gli investimenti per l'immediata messa a reddito degli immobili da realizzare;
- la diversa capacità di mediazione e contrattazione volta a stabilire un rapporto fiduciario e di simbiosi con l'amministrazione comunale (Ufficio del Piano);
- il grado di monopolio esercitato, tra l'altro, per la titolarità della maggior parte delle aree, quando questa costituisce la condizione di accesso al programma;
- la capacità di integrazione tra l'impresa e altre realtà aziendali (dello stesso o di altri settori) con le quali l'impresa che accede al programma istituisce relazioni di partenariato;
- la dimensione e la composizione di portafoglio dell'impresa.

## Riferimenti bibliografici

Amata G. (1987), *Energia e ambiente. Una ridefinizione della teoria economica*, Catania, Cuecum.

Forte C. (1968), *Elementi di Estimo urbano*, Milano, Etas Kompass.

Forte B., Fusco Girard L. (2000), *Citta sostenibile e sviluppo umano*, Milano, Istituto universitario suor Orsola Benincasa.

Graziani A. (1992), *Teoria economica macroeconomia*, Napoli, Edizioni Scientifiche Italiane.

Hicks J. R. (1959), *Valore e capitale*, Torino, UTET.

Imperatori G. (1995), *Project financing. Una tecnica, una cultura una politica*, Milano, Il Sole 24 Ore.

Keynes J. M. (2001), "Prefazione all'edizione francese" in *Teoria generale dell'occupazione, dell'interesse e della moneta e altri scritti*, Torino, UTET, 182-3.

Luhmann N. (1990), *Sistemi sociali. Fondamenti di una teoria generale*, Bologna, Il Mulino.

Rampa L. (1993), *L'economia keynesiana*, Torino UTET.

Rizzo F. (2002), *Dalla rivoluzione keynesiana alla nuova economia. Dis-equilibrio, tras-in-formazione e co-efficiente di capitalizzazione*, Milano, FrancoAngeli.

Rizzo F. (1983), *Economia dei beni culturali*, Napoli, Fondazione Carlo Forte.

Rizzo F. (1989), *Economia del patrimonio architettonico-ambientale*, Milano, FrancoAngeli.

Rizzo F. (1972), *Il giudizio di valore*, Seminario economico dell'Università di Catania.

Rizzo F. (2000), “Il territorio come organizzazione autopoietica, struttura dissipativa e sistema politico-amministrativo: una scienza del valore e delle valutazioni”, in Maciocco G. e Marchi G. (a cura di), *Dimensione ecologica e sviluppo locale: problemi di valutazione*, Milano FrancoAngeli.

Rizzo F. (1990), *Il valore dei valori*, Milano, FrancoAngeli.

Rizzo F. (1984), *La dinamica dei capitali*, Università di Catania.

Rizzo F. (1979), “Linee storiche di espansione urbana ed analisi delle teorie della città”, *Facoltà di Ingegneria di Catania*.

Zizzo N. (1966) “Plurima attitudine di complementarità di un bene e correlativi valori istantanei”, *Annali della Facoltà di Economia e Commercio di Catania*.

Il contributo è stato pubblicato con lo stesso titolo su *Genio Rurale – Estimo e territorio*, n. 3, anno 2003.