

## WELCOME TO BEGATO

RIQUALIFICAZIONE E MERCATO IMMOBILIARE

*Il mercato della diga di Begato*

*LEOPOLDO SDINO*

*Politecnico di Milano*

Comune di Genova

INU<sub>LIGURIA</sub>

*seconda giornata - le tre giornate di incontri*

## **1. La non scelta, il non mercato e la non valutazione**

Quello dell'Edilizia Sociale, intesa in senso estensivo, non può essere definito un mercato in senso proprio in quanto ne disattende in più punti la definizione stessa.

Tra le tante possiamo definire, infatti, un mercato come quel luogo, fisico o astratto, ove:

- le decisioni delle famiglie circa il consumo di beni diversi;
- le decisioni delle imprese circa il cosa ed il come produrre;
- le decisioni dei lavoratori circa quanto e per chi lavorare;

sono rese possibili tramite l'aggiustamento dei prezzi.

Nell'Edilizia Sociale non potendo decidere l'impresa cosa e come produrre ne, soprattutto, la famiglia (intesa come domanda) quale bene acquistare è evidente come le interazioni della domanda ed offerta non possano essere studiate ed analizzate con le regole proprie del mercato.

Ci troviamo, per questo, in un'ottica di economia regolamentata dove l'intervento del terzo soggetto economico, l'Autorità Pubblica, ne determina le regole di funzionamento.

Da una parte abbiamo un'offerta, in Italia rappresentata prevalentemente dagli ex IACP, che realizzano beni in funzione delle risorse che hanno a disposizione e di una domanda che si vede assegnare un bene in conformità a specifici requisiti.

Come conseguenza di tale specificità di mercato abbiamo un prezzo determinato per legge e non attraverso la libera contrattazione tra i due principali soggetti economici.

Questa distinzione è importante ed ha effetti anche sulla valutazione, in quanto non sono applicabili i concetti e le teorie proprie del mercato, se non in una forma declinata e diversa.

Il considerare e valutare l'Edilizia Sociale secondo le regole dell'economia di mercato potrebbe, per questo, portare a commettere errori alquanto considerevoli.

Se da una parte le regole orientano un'impresa al profitto, dall'altra la domanda dovrebbe poter scegliere il bene sulla base della massimizzazione delle sue utilità.

Nella pratica, sebbene in molte realtà la trasformazione degli IACP abbia portato alla formazione di "Aziende", questo tipo di aziende sono definibili come "imprese a profitto vincolato". Ossia il profitto è secondario rispetto al conseguimento di un altro

obiettivo, nel caso specifico la risposta al fabbisogno abitativo per determinate categorie di domanda.

Ne consegue che anche la valutazione dell'azione dell'impresa deve essere effettuata con un parametro diverso da quello del profitto. Se per un soggetto privato vale la regola del "quanto ho guadagnato", per certi versi indipendentemente da quello che ho fatto, per un'impresa a profitto vincolato (che, lo si voglia o no è un'impresa pubblica) la valutazione è incardinata sul cosa ho fatto e, in seconda battuta, quanto ho speso per farlo

Anche la domanda di Edilizia Sociale sconta la stessa prerogativa.

Se per un "consumatore di mercato" il comportamento razionale è quello di massimizzare l'utilità conseguita dall'acquisto di un bene a parità di risorse allocate, per l'utente di edilizia sociale l'obiettivo è quello di entrare nella disponibilità un bene e, in seconda battuta, pagarlo il meno possibile.

Analogamente all'impresa si potrebbe, quindi, definire l'utente di Edilizia Sociale come un "consumatore ad utilità vincolata".

Ciò comporta, inoltre, un altro effetto che differenzia questo mercato da quello immobiliare. Nel mercato immobiliare è la domanda che orienta l'offerta, nell'Edilizia Sociale è la domanda che si localizza dove è concentrata l'offerta.

Ovviamente questo vale per l'Edilizia Residenziale Pubblica e sempre meno per le altre forme di offerta (canone moderato, edilizia convenzionata, etc), dove troviamo meccanismi di funzionamento più simili a quelli di mercato.

Valide tali ipotesi, la valutazione non può che spostarsi sul quanto, cosa e sul come costruire e, in seconda istanza, su quante risorse ho allocato a questa costruzione.

La valutazione elettiva nell'Edilizia Sociale riguarderà, quindi, prevalentemente l'offerta ed andrà ad orientare la migliore allocazione delle (scarse) risorse per raggiungere un determinato obiettivo (risposta al fabbisogno abitativo).

## **2. ADC della valutazione sostenibile**

La valutazione è una tecnica strutturata che permette di assegnare una misurazione oggettiva ad una scelta potenziale, di norma per potere confrontare tra loro i diversi

risultati e, di conseguenza, determinare opportunità e convenienza delle singole alternative (scelte).

La valutazione è, di norma, strutturata su tre passaggi successivi (ADC): attribuire, decidere, confrontare.

Attribuire un livello d'importanza ai criteri (opzioni dominanti) sui quali giudicare; ad esempio le prestazioni di una casa (in questo caso opzioni dominate) saranno considerate solo a parità di costo e tempi. Se il decisore, invece, non è vincolato all'utilizzo di una quantità di risorse fissata, potrà assegnare un'importanza molto maggiore alle prestazioni.

Decidere il modo con cui valutare le diverse soluzioni al suo problema, in funzione dei criteri considerati principali. In altre parole si dovrà stabilire se le finiture possono essere giudicate rispetto alla soddisfazione personale, la sicurezza rispetto alla prevenzione di furti, il costo in base al denaro disponibile.

Confrontare i giudizi diversi tra loro, trovando il modo di mettere in relazione i fattori di scelta: il costo, le finiture, la sicurezza.

In genere ed in modo particolare per un Operatore Pubblico i criteri sui quali operare la decisione non possono essere che orientati a quelli conseguenti alla sostenibilità, definita come quel *“processo di cambiamento tramite il quale lo sfruttamento delle risorse, l'orientamento degli investimenti, dei cambiamenti tecnici e istituzionali si armonizza e rafforza il potenziale attuale e futuro di soddisfazione dei bisogni degli uomini”*.

Nella valutazione sostenibile la decisione è scomposta ed analizzata sulla base degli effetti che essa fa derivare sugli ambienti economico, sociale e naturale.

In tale ottica una scelta sarà tanto più sostenibile quanto più contribuirà al conseguimento delle finalità che sottendono ai diversi ambienti.

Ambiente economico: che ha come finalità della scelta la massimizzazione della produzione di ricchezza diretta ed indiretta e del benessere economico della collettività, in funzione del conseguimento degli obiettivi di qualità, tempo e costo.

Ambiente sociale: che ha come finalità della scelta il benessere sociale della collettività e la salute umana, da realizzarsi anche attraverso l'ottimizzazione ed equità nella distribuzione delle risorse generate e/o indotte dagli interventi previsti.

Ambiente naturale: che ha come finalità della scelta il minor spreco possibile di risorse naturali ed ambientali, ivi comprese quelle estetiche, culturali e paesaggistiche.

E' del tutto evidente come le scelte relative all'Edilizia Sociale, per stessa definizione, debbano essere principalmente orientate ai criteri che sottendono l'ambiente sociale.

Di converso, le valutazioni usualmente condotte nel mercato immobiliare sottendono prevalentemente a criteri decisori relativi all'ambiente economico.

Da ciò ne deriva, quasi pacificamente, che sulla base di un diverso criterio di giudizio ne possano scaturire scelte diverse.

Un bene considerato sostenibile per l'Edilizia Sociale potrà non essere adatto al mercato e, viceversa, un bene sostenibile per il mercato sarà molto distante dagli obiettivi propri dell'Edilizia Sociale.

### **3. La Diga di Begato: sostenibilità e democratica ragionevolezza**

Fermo restando che la decisione è propria e trova legittimo fondamento nel ruolo politico e che il tecnico può solo contribuire a determinarne il contesto, possiamo concludere cercando di applicare i concetti al caso in oggetto di studio, la Diga di Genova – Begato.

La Diga di Begato è un complesso di oltre 500 unità immobiliari, dislocate su due edifici (D. Rossa e D. Bianca), realizzato negli anni '80 nel ponente genovese.

Dando per scontato che oggi, con una probabilità prossima alla certezza, nessuno penserebbe di realizzare un edificio come la Diga, che la valutazione non è una macchina del tempo e che l'immobile, sostenibile o no, esiste, il contributo del valutatore alla decisione è di fatto già contenuto in premessa: definire un processo di scelta sostenibile provando a scomporre la decisione nelle diverse componenti.

Dal punto di vista strettamente tecnico valutativo in primis, quindi, si dovrebbe decidere quale peso assegnare ai tre criteri, in seguito apprezzare gli effetti delle due ipotesi di scelta (che, detto in parentesi, sono se demolirla o provare a recuperarla), infine decidere sull'opzione maggiormente sostenibile.

Questo è in contributo sostenibile che un valutatore può dare al dibattito.

Esiste, "*last but no least*", una seconda via d'approccio al problema, quella della democratica ragionevolezza, intesa nel senso etimologico di decisione, cui prendono parte in forma diretta e indiretta tutti i cittadini, che permette di computare con equilibrio, buon senso e legittimità, mediante rapporti logici, il dare e avere di un'azione.

Con democratica ragionevolezza potrebbero essere gli utenti stessi della Diga ad essere investiti e resi direttamente partecipi della decisione da prendere.

Così facendo si riporterebbe, peraltro, la scelta in una chiave economica più vicina al mercato, nel quale la domanda sceglie quale e che quantità di bene acquistare e l'offerta quale quantità produrre.

E il prezzo da pagare potrebbe essere ragionevolmente considerato come un giusto indennizzo per avere vissuto in immobili probabilmente non del tutto sostenibili.

