

I processi e i cambiamenti in atto nei territori contemporanei fanno riferimento a una complessità di fattori di ordine economico-sociale, ecologico-ambientale, energetico e tecnologico che richiedono differenti livelli di innovazione. In particolare, si rendono necessari nuovi parametri e indicatori qualitativi e prestazionali che siano idonei a verificare la sostenibilità delle strategie e delle scelte relative a progetti, piani e programmi rispetto all'esigenza di rigenerazione e resilienza ai cambiamenti.

Un'utile prospettiva in questa direzione sembra essere quella fornita dalla teoria dei servizi ecosistemici che permette di comprendere i rapporti tra la qualità dell'ambiente urbano e il benessere umano. In un'ottica di miglioramento della performance ecologica dello spazio pubblico, diventano prioritarie la misurazione e la valutazione delle dotazioni di aree verdi e spazi collettivi urbani considerati negli standard urbanistici non soltanto sotto l'aspetto quantitativo (in termini ad esempio di metri quadrati per abitante), ma anche qualitativo, rispetto al valore biofisico dei suoli che caratterizzano tali aree. Così come evidenziato dal Millenium Ecosystem Assessment, la complessità del legame tra servizi ecosistemici e benessere della società chiede di focalizzare l'attenzione non solo sugli aspetti legati ad una corretta gestione della natura, ma anche su quelli sociali ed economici esplicitando la necessità di classificare, mappare e valutare, anche dal punto di vista economico, i servizi ecosistemici al fine di integrare la consapevolezza del loro valore complessivo nei processi decisionali e supportare la costruzione di strategie per il governo del territorio con particolare riferimento ai sistemi di aree urbane pubbliche, agli spazi aperti metropolitani di carattere agricolo e naturale e ai grandi parchi pubblici.

Analogamente, secondo il paradigma concettuale dei servizi ecosistemici, il paesaggio è un sistema di relazioni tra elementi diversi, che sviluppano autonomamente una serie di funzioni e generano benefici d'uso e di non uso, il cui valore non dipende solo e strettamente dal mercato, ma la cui stima è rilevante ai fini della sua tutela e gestione, anche in chiave progettuale. La multifunzionalità, la transcalarità e la complessità dei valori che caratterizzano il paesaggio, e che sono alla base della visione delineata dalla Convenzione Europea del 2000, richiedono di ricomporre e integrare i contributi riconducibili a domini disciplinari diversi in un'unica prospettiva teorica e metodologica. A fronte di queste istanze, la disciplina dell'Estimo e della Valutazione può fornire un contributo rilevante non solo nella misura del valore, ma anche nella costruzione di quadri analitici e interpretativi complessi che possono promuoverne la generazione.

Un'ulteriore istanza che si sta affermando con sempre maggiore evidenza in ambito urbano fa riferimento alla questione energetica. Al fine di contrastare un ulteriore aumento di emissioni di CO₂ e favorire la riduzione dei consumi energetici, l'Unione Europea ha recentemente

*emanato una serie di Direttive finalizzate a promuovere lo sviluppo di interventi di riqualificazione energetica e la diffusione a larga scala di edifici a energia quasi zero in un'ottica di post-carbon city. Oltre all'analisi delle performance energetiche degli edifici, tale questione pone al centro della riflessione l'esame di altri fattori di carattere multidimensionale quali gli impatti ambientali, le ricadute sociali ecc. Inoltre, il passaggio dall'analisi del singolo edificio all'esame a livello di distretto/quartiere secondo il modello degli eco-*neighbourhood* e degli eco-district impone l'impiego di dati e informazioni alla scala urbana per i quali occorrono strumenti e approcci ad hoc. Più in generale, è possibile affermare che i processi di gestione urbana e territoriale devono confrontarsi con una serie di nuove questioni che possono essere riassunte sotto il termine di "rigenerazione urbana", intendendo non solo la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, ma l'avvio di programmi in grado di tenere in considerazione tutti gli aspetti di una trasformazione in un'ottica integrata (disagio sociale, qualità della vita degli abitanti, processi di valorizzazione delle risorse culturali tangibili e intangibili, processi economici, risorse ambientali e naturali, partecipazione degli abitanti al governo del territorio). Secondo questo modo di vedere, la transizione energetica deve essere intesa nel contesto generale relativo alla sperimentazione di politiche urbane capaci di affrontare le nuove sfide nel campo della governance delle trasformazioni sociali e ambientali delle città e dei più ampi spazi metropolitani e periurbani.*

*In questo quadro alla valutazione è assegnato un ruolo cruciale: riuscire a cogliere le dimensioni del valore dipendenti dall'uso delle risorse ambientali, ma anche e soprattutto quelle indipendenti. Le tecniche di valutazione monetaria, per quanto si pongano l'obiettivo di stimare il Valore Economico Totale, non sempre portano a risultati stabili e ampiamente condivisi in ragione dell'influenza esercitata dai fattori socio-economici sulla elicitazione individuale della disponibilità a pagare. In tal senso sempre più frequente è il ricorso ad approcci integrativi rispetto a quelli tradizionali, quali ad esempio i metodi *Choice Experiments*, i modelli autoregressivi, le tecniche basate sull'analisi *Fuzzy*, i *panel data*, i modelli ad agente o gli approcci deliberativi. Gli approcci deliberativi, in particolare, incoraggiano la costruzione di giudizi di valore in modo aperto ed inclusivo. L'analisi delle preferenze diventa parte integrante del processo di valutazione, il cui esito risente in modo minore delle disparità nel livello di conoscenza del problema, comune ai metodi economici diretti. Ulteriori sperimentazioni fanno riferimento all'impiego di metodi ibridi che si propongono di combinare gli approcci qualitativi tipici delle scienze sociali con quelli quantitativi basati su modelli economico-matematici e analisi statistiche attraverso disegni di ricerca specifici, anche in combinazione con sistemi GIS utili a includere la dimensione spaziale delle questioni in esa-*

me e a costruire una visione collettiva, anziché individuale, dei problemi.

In conclusione, ci pare che la nostra disciplina rivesta un ruolo di primaria importanza nei processi che riguardano la trasformazione e la gestione della città e del territorio con strumenti e approcci basati su una forte tradizione

economico-estimativa in grado di dialogare con altre competenze di carattere multidisciplinare e di integrarle al fine di rispondere in maniera innovativa alle sfide poste dagli attuali modelli di sviluppo.

Marta Bottero
Alessandra Oppio