valori
e valutazioni
teorie ed esperienze

Società Italiana di Estimo e Valutazione

Editorial

The papers collected in this issue portray a field of appraisal and valuation studies which is undergoing a profound transformation, offering interpretative tools for understanding territorial processes that are able of engaging with diverse domains such as urban planning, environmental sustainability, housing policies, and the governance of public assets, among others. The articles presented here share a common commitment to developing methods and tools capable of supporting increasingly complex decision-making processes within a context shaped by ecological transitions, social transformations, and growing financial constraints.

A first line of research featured in this issue concerns the strategic role of public real estate assets. The work by Ceccarelli et al. demonstrates how the location of public functions generates effects that extend far beyond the boundaries of individual properties, influencing urban quality and surrounding real estate values. Through spatial econometric models, the authors show that the outcomes of transformation processes depend not only on the intervention itself but, above all, on the policies that accompany it. Along similar lines, the contribution by Micelli and colleagues addresses the issue of underutilized public assets. The innovative concept of the Cost of Non-Use makes it possible to quantify not only the economic losses resulting from asset immobilization but also the environmental and social impacts generated by abandonment. The focus thus shifts from the mere preservation of public assets to the assessment of the collective costs of inaction, proposing a new paradigm for supporting public policymaking.

A second group of contributions focuses on real estate market dynamics and on emerging methodologies for risk and profitability analysis. The study by Canesi et al. addresses a crucial issue in the current housing debate, highlighting how the growing demand for student accommodation is generating market segments characterized by higher returns but also greater levels of risk. Similarly, the contribution on the Green Premium in the residential markets of the Veneto region offers an updated interpretation of the relationship between energy efficiency and property value. The research confirms that sustainability is no longer merely a regulatory or environmental objective, but rather an economic factor capable of concretely influencing the preferences of both market operators and consumers.

The social dimension of sustainability lies at the heart of the review proposed by Neazi and colleagues on social housing. Their work highlights how literature has so far primarily focused on the energy-related and economic aspects of renovation projects, while neglecting the assessment of social impacts throughout the life cycle of interventions. The call for more mature and standardized methodologies for social evaluation therefore appears particularly significant.

At a broader territorial scale, the contribution by Battisti and Perdonò proposes a spatial multi-criteria analysis model for assessing urban and territorial quality within the Metropolitan City of Florence. Human well-being is interpreted here as the outcome of a multiplicity of factors, including accessibility, services, environmental quality, and infrastructure.

Within this framework, strongly oriented towards methodological innovation, the contribution by Donelli performs the valuable function of reconnecting the discipline with its

historical roots. The author's analysis reminds us that valuation has always been inseparable from the representation of territory through the disciplines of construction technology, history, and topography.

Taken together, these contributions outline a field of appraisal and valuation that is able to address the needs of complex systems. Valuation emerges as a knowledge-generating tool capable of measuring impacts, guiding investments, supporting public policies, and assessing the effects of territorial transformations. In an era marked by the challenges of sustainability, urban regeneration, and the efficient management of collective resources, the most important value that appraisal studies appear to generate today is precisely their ability to provide the tools needed to govern change.

Marta Bottero

valori
e valutazioni
teorie ed esperienze

Società Italiana di Estimo e Valutazione

Editoriale

I contributi raccolti in questo fascicolo restituiscono l'immagine di una disciplina estimativa e valutativa in profonda evoluzione, offrendo strumenti di interpretazione dei processi territoriali capaci di dialogare con diversi settori quali la pianificazione urbana, la sostenibilità ambientale, le politiche abitative e la governance del patrimonio pubblico, per citarne alcuni. Gli articoli qui presentati condividono infatti una comune tensione verso la costruzione di metodi e strumenti in grado di supportare decisioni sempre più complesse, in un contesto caratterizzato da transizioni ecologiche, trasformazioni sociali e crescenti vincoli finanziari.

Un primo filone di studi presentati in questo numero riguarda il ruolo strategico del patrimonio immobiliare pubblico. Il lavoro di Ceccarelli et al. mostra come la localizzazione delle funzioni pubbliche produca effetti che travalicano il perimetro del singolo immobile, influenzando la qualità urbana e i valori immobiliari circostanti. Attraverso modelli di econometria spaziale, gli autori dimostrano che l'esito delle trasformazioni dipende non soltanto dall'intervento in sé, ma soprattutto dalle politiche che lo accompagnano. Nella stessa direzione si colloca il contributo di Micelli e colleghi, che affronta il tema del patrimonio pubblico inutilizzato. L'innovativo concetto di Costo del Mancato Impiego consente di quantificare non solo le perdite economiche derivanti dall'immobilizzazione del patrimonio, ma anche gli effetti ambientali e sociali prodotti dall'abbandono. L'attenzione si sposta così dalla mera conservazione degli asset pubblici alla valutazione dei costi collettivi dell'inazione, proponendo un nuovo paradigma di supporto alla costruzione delle politiche pubbliche.

Un secondo gruppo di contributi si concentra sulle dinamiche dei mercati immobiliari e sulle nuove metodologie di analisi del rischio e della redditività. Lo studio di Canesi et al. mette a fuoco un tema cruciale nell'attuale dibattito in materia di housing ed evidenzia come il crescente fabbisogno abitativo degli studenti universitari stia generando segmenti di mercato caratterizzati da rendimenti superiori ma anche da maggiori livelli di rischio. Analogamente, il contributo sul Green Premium nei mercati residenziali veneti offre una lettura aggiornata della relazione tra efficienza energetica e valore immobiliare. La ricerca conferma che la sostenibilità non rappresenta più soltanto un obiettivo normativo o ambientale, ma un fattore economico capace di influenzare concretamente le preferenze degli operatori e dei consumatori.

La dimensione sociale della sostenibilità è al centro della revisione proposta da Neazi e colleghi sull'edilizia sociale. Il lavoro evidenzia come la letteratura abbia privilegiato finora gli aspetti energetici ed economici delle ristrutturazioni, trascurando la valutazione degli impatti sociali lungo il ciclo di vita degli interventi. La richiesta di metodologie più mature e standardizzate per la valutazione sociale appare particolarmente rilevante.

A una scala territoriale più ampia si colloca il contributo di Battisti e Perdonò, che propone un modello di analisi multicriteriale spaziale per la valutazione della qualità urbana e territoriale nella Città Metropolitana di Firenze. Il benessere umano viene qui interpretato come risultato di una molteplicità di fattori che includono accessibilità, servizi, ambiente e infrastrutture.

In questo quadro fortemente proiettato verso l'innovazione metodologica, il contributo di Donelli svolge una funzione preziosa di connessione con le radici storiche della disciplina. L'analisi condotta dall'autore ci ricorda come la valutazione sia sempre stata inseparabile dalla

rappresentazione del territorio attraverso le discipline dell'architettura tecnica, della storia e della topografia.

Considerati nel loro insieme, questi contributi delineano un sapere estimativo e valutativo attrezzato per rispondere alle esigenze dei sistemi complessi. La valutazione diventa un dispositivo conoscitivo capace di misurare impatti, orientare investimenti, supportare politiche pubbliche e valutare gli effetti delle trasformazioni territoriali. In un'epoca segnata dalle sfide della sostenibilità, della rigenerazione urbana e della gestione efficiente delle risorse collettive, il valore più importante che l'estimo sembra oggi produrre è proprio la capacità di fornire strumenti per governare il cambiamento.

Marta Bottero