

“Highest and Best Use”: la preservazione come alternativa d’uso per i beni immobiliari di interesse ambientale

Mariangela Musolino*

1. Premessa

Il patrimonio culturale e ambientale può essere considerato un *capitale economico*. Infatti, malgrado i beni culturali e ambientali siano intrinsecamente atipici a causa della loro diversità, rarità o addirittura unicità, sono in genere utili, fruibili e disponibili in quantità limitate, possiedono cioè quelle peculiarità che per definizione si attribuiscono ai beni economici salvo il fatto che spesso sono fruiti in modo indiviso.

A fronte della scarsità dei beni immobiliari di interesse ambientale e della crescente affermazione della domanda d’uso di beni e servizi a base ambientale si pone oggi per questo patrimonio la necessità di ricercare il massimo e migliore utilizzo nella prospettiva sociale dello sviluppo sostenibile. Le trasformazioni fuori scala del patrimonio ambientale hanno determinato sprechi e danni irreversibili, pertanto l’attenzione ai vari tipi d’uso e alle relative valutazioni diviene ineludibile sia per la conservazione del capitale naturale e ambientale nel lungo periodo, sia per la verifica dell’efficienza dell’investimento.

La comunicazione intende esaminare come la preservazione di beni immobiliari di interesse ambientale possa essere scelta come l’*Highest and Best Use (HBU)* secondo il tradizionale processo decisionale dell’*Highest and Best Use Analysis (HBUA)* usato per le comuni risorse immobiliari private.

* Titolare di borsa di studio post-dottorato presso il Dipartimento Patrimonio Architettonico e Urbanistico dell’Università degli Studi di Reggio Calabria.

2. La preservazione dei beni immobiliari di interesse ambientale come *Highest and Best Use*

Il territorio e l'ambiente, nel corso dei secoli, sono stati modificati dalla natura e dall'uomo dando luogo a uno stratificato patrimonio naturale e culturale di qualità. La logica dello sviluppo quantitativo ha progressivamente mutato l'equilibrio tra sistema economico e sistema ecologico, soprattutto quando si è affermata la consistente domanda d'uso proveniente dai mercati delle produzioni di massa, tipo quelle energetiche e turistiche. Si sono alterate le interazioni che regolavano la contestuale presenza di attività preesistenti e nuove, con il conseguenziale impoverimento del capitale naturale e ambientale.

Da ciò l'esigenza di porre l'attenzione sia alle attività che insistono sul consumo di tale capitale, sia alle modalità e al grado del loro utilizzo. Infatti in alcuni casi la possibilità di sfruttamento eccessivo di aree destinate ad uso turistico o edilizio impone preventive limitazioni d'uso o comunque un'attenzione al tema della loro riproducibilità (reversibilità del danno). In altri casi si verifica il non uso o l'abbandono di aree marginali destinate ad uso agricolo che potrebbero invece costituire la base di un modello di sviluppo locale che muova dalle differenziazioni economico territoriali esistenti.

Va posta, dunque, una riflessione da un punto di vista economico su due aspetti cruciali: la *natura* e gli *usi* delle risorse immobiliari ambientali anche in relazione alla loro riproducibilità.

La natura pubblica o privata di un bene si definisce classicamente attorno ai concetti di rivalità (*rivalry*) ed escludibilità (*excludability*). Mentre i *beni pubblici* ammettono una fruizione collettiva e indivisa senza rivalità ed esclusioni, i *beni privati* presentano escludibilità e rivalità di consumo (Samuelson: 1954; Buchanan: 1969).

Anche per taluni beni privati esiste una componente pubblica. Un bene immobiliare di interesse ambientale può infatti presentare una componente privata sottoforma di beni e/o servizi afferenti al proprietario e una pubblica sottoforma di esternalità biologiche, ecologiche, archeologiche, paleontologiche, culturali e/o storiche positive per la collettività. Il valore sociale complessivo del bene misto risulta quindi superiore a quello di un bene privato.

La natura pubblico-privata dei beni immobiliari ambientali rende conflittuali molti rapporti economici sia in relazione agli usi che agli utilizzatori esterni (*users*). A tal proposito lo strumento metodologico

della matrice usi-utilizzatori (Finch e Casavant: 1996, p. 196) ha lo scopo di agevolare il processo decisionale mettendo in relazione il tipo di uso, la durata del tempo di quell'uso e il più probabile utilizzatore.

		USI	
		Corrente	Nuovo
UTILIZZATORI	Corrente	I <i>Maggiore produttività del sito</i>	II <i>Sviluppo del sito</i>
	Nuovo	<i>Uso del sito per occupazioni analoghe</i>	III IV <i>Usi Multipli</i>

Figura 1 - Matrice usi-utilizzatori

Per ciò che attiene gli usi è importante distinguere una risorsa *rinnovabile* (riproducibile) da una risorsa *non rinnovabile* (esauribile).

La caratteristica essenziale di una risorsa ambientale rinnovabile è che la sua quantità può essere accresciuta (o ridotta) entro la capacità di sostentamento dell'ecosistema. Viceversa la caratteristica essenziale di una risorsa ambientale non rinnovabile è che la sua quantità è fissa. Allora una risorsa ambientale è rinnovabile se il tasso intrinseco potenziale di rigenerazione naturale è maggiore o uguale al tasso di utilizzo ottimale (sostenibile). Una risorsa ambientale è non rinnovabile quando non sussiste o è trascurabile il tasso intrinseco potenziale di rigenerazione naturale (Krutilla e Fisher: 1975).

Considerata questa distinzione l'uso di preservazione (*preservation use*) consente una soluzione di compromesso nel rapporto conflittuale tra protezione e sviluppo garantendo: la conservazione del capitale ambientale e naturale nel lungo periodo; l'innescò di attività produttive tenuto conto del degrado delle aree esistenti; gli usi possibili (ricreativi, agricoli, educativi, turistici, etc.); una migliore qualità della vita e di conseguenza un aumento del benessere sociale. La preservazione si configura non come un uso non economico ovvero una salvaguardia passiva dell'habitat naturale e ambientale, ma piuttosto come un insie-

me di conservazione, di valorizzazione e di gestione in cui elementi esogeni ed endogeni interagiscono integrandosi rispetto all'obiettivo generale della sostenibilità.

Gli investimenti nel mercato dell'uso di preservazione di una proprietà (UPP) con requisiti ambientali possono pertanto divenire, così come è avvenuto in altre realtà, un asse importante dello sviluppo locale sostenibile basato non solo sulle risorse esogene ma sulla conservazione, valorizzazione e gestione delle risorse endogene.

3. L'applicazione dell'*Highest and Best Use Analysis (HBUA)* alla preservazione

L'*HBU* rappresenta l'uso o la destinazione più redditiva tra quelle stimate per tutti gli usi o le destinazioni possibili. L'*HBU* è l'uso probabile di una risorsa libera o di una risorsa antropizzata, che risulta materialmente possibile, adatto come destinazione, finanziariamente fattibile, e che presenta il massimo valore (*Appraisal Institute*: 1993, p. 171). Tale uso varia nel tempo in funzione della domanda, dell'offerta, delle condizioni ambientali e della normativa. Può perciò essere definito solo in un dato momento. Gli usi considerati da questo approccio devono avere un valore di mercato.

Il massimo e miglior uso di preservazione può essere identificato attraverso un *framework* (Adams e Mundy: 1991, p. 53) che classifica: gli attributi della risorsa, gli usi opzionali conservativi e/o gli usi speculativi a cui il bene immobiliare può essere destinato, nonché i valori di mercato degli usi. La preservazione risulta l'*HBU* se il relativo valore di mercato è il maggiore tra quelli possibili. Nonostante il valore più alto, se nel mercato dell'UPP è carente la domanda in concorrenza, o non è soddisfatta qualunque altra condizione del mercato competitivo, allora si esclude l'*HBU* e diventa di importanza centrale il *Second Highest Use* (per esempio la selvicoltura) e così di seguito secondo una vera e propria graduatoria fondata sui valori di mercato.

L'*Highest and Best Use Analysis (HBUA)* è il primo risultato critico di un procedimento di stima. Consiste in uno schema euristico a cascata, talvolta senza l'ausilio di modelli analitici, di quattro regole decisionali. Il test delle quattro regole decisionali riguarda: la *realizzabilità materiale*, la *possibilità legale*, la *fattibilità finanziaria*, la *massima produttività* (chiamata anche ottimo uso) nel senso del maggiore rendimento netto

al proprietario per un dato periodo di tempo (Roberts e Roberts: 1993, p. 269; Lennhoff e Elgie: 1995, p.275; Wilson: 1996, p. 77; Finch e Casavant: 1996, pp. 195-196).

Data la peculiarità dei beni immobiliari di interesse ambientale e la natura dell'uso, prima di applicare lo schema delle regole decisionali dell'*HBUA*, è fondamentale verificare se la preservazione soddisfa i quattro criteri economici: della *scambiabilità*; dell'*uso economico*; del *mercato dei diritti di proprietà*; della *definizione di valore di mercato*.

3.1. Il criterio della scambiabilità (The commodity criterion)

Il bene immobiliare ambientale sottoposto a preservazione deve avere caratteristiche di scambiabilità (*commodity*). In genere tutte le risorse hanno potenzialmente un valore d'uso, ma le medesime possono essere scambiate come *commodities* allorquando vengono sottoposte al regime proprietario. Solo il sistema dei diritti di proprietà è in grado di trasformare una realtà immobiliare inamovibile in una merce scambiabile affiancando il valore di scambio al preesistente valore d'uso. Attraverso questi diritti infatti è possibile affittare, acquistare, vendere una proprietà quindi acquisire l'uso, il possesso, il godimento e la disponibilità di un bene.

Un bene immobiliare ambientale sottoposto a preservazione, con l'esercizio dei diritti di proprietà, può essere considerato un bene scambiabile così come lo sono la gran parte dei beni immobiliari aventi caratteristiche tipicamente private.

3.2. Il criterio dell'uso economico (The economic use criterion)

L'uso di preservazione dei beni immobiliari di interesse ambientale deve essere economico. L'utilità di tale uso è analoga a quella generata da un immobile di proprietà il cui possesso non genera necessariamente un reddito, ma un risparmio di costi o altri *benefits*.

In generale l'uso di un bene immobiliare ambientale è economico se tra diverse opzioni massimizza il rendimento totale sociale scontato in un dato periodo di tempo. Nello specifico questa asserzione viene di seguito formalizzata considerando due conosciute regole decisionali per la determinazione dell'ottimo uso.

A livello esemplificativo si può supporre che una foresta possa essere sottoposta a due opzioni d'uso competitive: la preservazione (gestione sostenibile della foresta finalizzata alla produzione del legno) e la trasformazione della foresta per uso agricolo. Il flusso dei benefici sociali netti derivanti dalla trasformazione della foresta per uso agricolo include i costi del taglio integrale della foresta e i costi del degrado e dell'inquinamento generato dall'attività agricola (l'erosione del suolo, la distruzione del suolo a causa di agenti chimici). Il flusso invece dei benefici sociali netti derivanti dalla preservazione della foresta, include importanti funzioni ambientali (il mantenimento del microclima, lo stoccaggio del carbone, la protezione dei bacini idrografici), risorse (i prodotti non legnosi, i foraggi naturali) e servizi attrattivi (ricreazionali, turistici, scientifici, farmacologici). Entrambi gli usi comprendono sia il valore dei benefici netti di mercato (p) sia il valore dei benefici netti che non hanno mercato (e).

La scelta tra la preservazione (f) e l'uso agricolo della foresta (a) avviene sulla base della comparazione tra i benefici sociali netti (B) delle due alternative d'uso. La preservazione è preferita all'uso agricolo della foresta se il flusso dei benefici sociali netti scontati B_f della preservazione è maggiore del flusso dei benefici sociali netti scontati B_a derivanti dall'uso agricolo. Se i benefici sociali totali netti scontati della preservazione della foresta sono dati da:

$$B_f = B_f^p + B_f^e, \quad (1)$$

allora deve essere soddisfatta la seguente equazione:

$$B_f - [B_a^p + B_a^e] > 0. \quad (2)$$

La (2) costituisce la regola decisionale base per la scelta del migliore utilizzo della foresta. Da questa regola deriva che non vanno incluse in processi di sviluppo/trasformazione le aree per le quali il livello di rendimento della conservazione della funzione in atto è superiore a quello di un nuovo uso (Pearce e Moran: 1994).

Secondo invece la regola decisionale ottimale un bene immobiliare di interesse ambientale deve essere conservato allo stato di foresta fino al punto in cui il valore del ricavo marginale attualizzato MB_f de-

rivante dalla preservazione del bene allo stato di foresta eguaglia il valore del ricavo marginale attualizzato MB_a derivante dalla trasformazione della foresta a suolo agricolo (Barbier e Burgess: 1997). Perciò se MB_{jj} sono i benefici sociali marginali netti scontati dell'uso di preservazione di una unità j del bene allo stato di foresta e MB_{am} sono i benefici sociali marginali netti scontati di una unità m del bene adibita ad uso agricolo per la (1) si ha che:

$$MB_{jj} = MB_{jj}^p + MB_{jj}^e = MB_{am} \quad (3)$$

dove MB_{jj}^p e MB_{jj}^e sono rispettivamente i benefici marginali netti scontati di mercato e i benefici marginali netti scontati senza mercato dell'unità j del bene immobiliare sottoposta a preservazione. Dalla comparazione con l'equazione (2) deriva che il migliore utilizzo è quello di preservazione del bene allo stato di foresta se $MB_{jj} > MB_{am}$. In alternativa se $MB_{jj} < MB_{am}$ allora il migliore utilizzo consiste nella trasformazione della foresta per uso agricolo. Dall'ottimo uso di un bene immobiliare ambientale dipende il prezzo attuale del bene.

L'inserimento del requisito della sostenibilità nella scelta tra usi alternativi impone il vincolo che lo stock di capitale naturale deve essere mantenuto costante nel lungo periodo. Allora nel caso di una decisione a favore di un certo progetto di sviluppo (per es. bonifica e recupero di un'area per fini edificatori) non è sufficiente che i benefici superino i costi ma è necessario che qualunque danno ambientale arrecato venga compensato con i costi per il recupero e la reintegrazione delle risorse ambientali. Un progetto di sviluppo allora può essere ritenuto *accettabile* finché i benefici netti di tale progetto rimangono positivi nonostante l'inclusione di tutti i costi di riduzione dei danni. Nel caso specifico invece di danni ambientali localmente irreversibili si può ricorrere all'approccio del progetto ombra (*shadow project approach*) secondo il quale i costi del progetto responsabile dei danni devono essere aumentati di un ammontare sufficiente a finanziare un progetto ombra destinato a sostituire il patrimonio ambientale perduto, ricreando per esempio una palude in qualche altro luogo della regione in questione (Pearce e Turner: 1991, p.33). La comprensione e la valutazione economica degli effetti scaturenti da usi alternativi rappresentano quindi due componenti essenziali per agevolare le scelte nel processo decisionale.

Sulla scorta di queste considerazioni è possibile affermare che la preservazione di beni immobiliari di interesse ambientale può incontrare il criterio dell'uso economico.

3.3. *Il criterio del mercato dei diritti di proprietà* (The private real property rights market criterion)

Un bene immobiliare ambientale destinato alla preservazione deve avere un mercato dei diritti di proprietà. Questi definiscono i diritti e i doveri nell'uso dei beni immobiliari ambientali disciplinando l'accesso e l'intensità della loro utilizzazione.

Lo Stato può svolgere un ruolo di regolamentazione nell'uso dei beni immobiliari ambientali attraverso strumenti coattivi e strumenti economico-finanziari. Nell'ambito degli strumenti coattivi l'acquisizione di quantità significative di questi immobili da parte dello Stato può infatti essere finalizzato a garantire, con la preservazione, la qualità dell'ambiente. Un esempio è costituito dalle diverse forme di acquisizione dei suoli al demanio quando esistano rilevanti interessi ambientali da tutelare. E' significativa a tal proposito la proprietà pubblica di boschi (40% del patrimonio nazionale), parchi, riserve naturali, aree fragili, che ha contrassegnato la politica forestale almeno fino agli anni ottanta (Gatto e Merlo: 1997).

In realtà i vincoli istituzionali non sempre riescono ad ostacolare gli effetti negativi dello sviluppo sui siti di rilevanza ambientale. Ecco perchè la preservazione può essere qualificata un uso economico anche senza una norma che regoli gli usi competitivi.

L'impiego a livello istituzionale di strumenti economico finanziari si fonda sul concetto pigouviano di internalizzazione delle esternalità, che remunera chi produce quelle positive e tassa chi produce quelle negative (Pigou: 1920). La tassa pigouviana è uno strumento che consente di riportare il sistema degli scambi a condizioni di ottimo economico. In relazione a ciò la preservazione non deve intendersi un uso economico inferiore per il fatto che può vantare sussidi, incentivi, *cross compliance* (aiuti finanziari subordinati al rispetto della qualità), poiché altri usi economici competitivi ed alternativi usufruiscono delle medesime agevolazioni pubbliche. La preservazione è quindi un uso economico primario così come lo sono altri usi.

In generale, secondo l'approccio coasiano, un sistema economico

con diritti di proprietà ben definiti e trasferibili incentiva, in presenza di esternalità, un utilizzo efficiente delle risorse. Le parti interessate interagiscono direttamente tra loro in base al possesso dei diritti di proprietà: chi beneficia esternalità positive le paga direttamente a colui che le produce (detentore dei diritti di proprietà); chi produce esternalità negative risarcisce colui che le subisce (detentore dei diritti di proprietà) affinché sopporti il danno. L'istituzione di *nuovi mercati* dei diritti di proprietà, (*management agreements*, aste di incentivi, marketing, commercializzazione) legati alla fruizione di beni e servizi ambientali, può sostituire le diverse modalità di intervento dello Stato. L'ottimo sociale infatti può essere raggiunto attraverso processi negoziali in cui la mano pubblica funge, al limite, da soggetto mediatore con il ruolo di abbattere eventuali costi di transazione che costituiscono un limite strutturale all'attivazione dei meccanismi di scambio (Coase: 1960).

Al fine di verificare se la preservazione incontra il mercato dei diritti di proprietà si può far riferimento a sei criteri: coerenza con la definizione base di mercato, caratteristiche distinguibili dell'offerta, caratteristiche distinguibili della domanda, facilitazione di formazione del prezzo, facilitazione dell'offerta e presenza di normative e sussidi governativi (Wilson: 1996). In relazione a ciascuno di questi criteri esiste un mercato dei diritti di proprietà dei beni immobiliari di interesse ambientale.

3.4. Il criterio della definizione di valore di mercato (The market value definition criterion)

L'applicazione delle condizioni del mercato perfetto al mercato dell'UPP ha lo scopo di verificarne il grado di efficienza.

Gli scambi in questo mercato specifico devono essere conformi al tradizionale criterio estimativo del valore di mercato secondo la definizione del *Financial Institutions Reform, Recovery and Enforcement Act (FIRREA)* del 1989 confermata dall'*Appraisal Institute*.

- Il più probabile prezzo ricorre nella stima del valore di mercato dell'UPP. Anche nel caso in cui l'acquirente è lo Stato sono necessarie stime fondate sul più probabile prezzo.
- Il mercato dell'UPP è competitivo e aperto. I venditori possono avere una molteplicità di possibili acquirenti (incluso lo Stato, le società *no-profit*, le società individuali), e la maggior parte degli acquirenti

può scegliere tra possibili usi di preservazione della proprietà. Usi ed operatori sono in concorrenza. La competizione e la specializzazione stimolano la segmentazione di questo mercato in cui gli operatori si caratterizzano in relazione alla dimensione della proprietà, alle caratteristiche ambientali e al prezzo.

- Gli operatori dell'UPP agiscono con prudenza, senza indebite costrizioni (insolvenze, espropri) con la massima libertà di vendere o di acquistare.
- Gli operatori dell'UPP si comportano in maniera razionale nel tentativo di massimizzare l'utilità attesa o, in termini economici, di massimizzare il profitto di lungo periodo.

Nella realtà non esistono mercati perfetti. Il mercato immobiliare in genere presenta imperfezioni intrinseche che allontanano dall'ideale mercato perfetto, però si possono rintracciare in altre realtà mercati dell'UPP caratterizzati da un accettabile livello di efficienza.

4. Un caso esplicativo

La *zona umida* costiera denominata "Laghi La Vota" localizzata in Calabria, nel Comune di Gizzeria in provincia di Catanzaro, costituisce l'esempio di bene immobiliare ambientale particolarmente rilevante per la bellezza dell'insieme paesistico.

E' uno degli ultimi e rari esempi di palude costiera sopravvissuta alle opere di bonifica realizzate tra fine ottocento e primo novecento, caratterizzata dalla presenza di un micro sistema ambientale di specie vegetali e animali tra cui l'avifauna stanziale. E' infatti un'oasi naturale entro cui anche gli uccelli migratori (aironi, cicogne e fenicotteri) trovano le condizioni ideali di sosta e di nutrimento costituendo l'importante "nodo" di quella rete di zone umide ininterrotta dalle regioni nordiche di soggiorno estivo e nidificazione, a quelle del sud di svernamento.

Per quanto riguarda le specie vegetali, a partire dal litorale marino verso l'interno è possibile rilevare, nelle zone sabbiose, specie a carattere tipicamente xerofitico, le uniche in grado di adattarsi ad una condizione di persistente secchezza fisiologica determinata da un macroclima mediterraneo, con estati calde ed asciutte ed inverni miti e piovosi. Queste specie vegetali svolgono la fondamentale funzione di fissare le sabbie altrimenti mobilitate dai venti, con possibili danni di natura meccanica per la vegetazione e le attività antropiche delle zone

retrostanti. Nelle zone più interne invece è possibile osservare un gran numero di specie sclerofille sempreverdi tipiche della bassa macchia mediterranea (rosmarino, erica, lentisco e mirto), un'estesa pineta e insediamenti colonici di eucalipti.

La zona umida costiera svolge inoltre sia la funzione idrogeologica di sifone tra collina e estesa pianura a ridosso del mare, sia la funzione di protezione della costa dalle mareggiate costituendo una barriera naturale contro la penetrazione delle acque salate e dei venti marini. Ne risulta quindi un singolare habitat naturale/ambientale/paesistico tipico delle zone umide costiere.

Al fine dell'applicazione dell'*HBUA* oltre all'uso di preservazione, gli altri usi sono prefigurati dalla bonifica e recupero dell'area per fini edificatori (villaggio turistico); dalla realizzazione di un porto turistico; dall'acquacoltura e dall'uso dell'acqua per l'irrigazione delle aree agricole attigue in cui si coltiva la cipolla rossa di Tropea.

L'applicazione del test delle quattro regole decisionali rivela che:

1. *Realizzabilità materiale*

La bonifica e recupero per fini edificatori causa difficoltà tecniche per l'entità delle opere ingegneristiche necessarie al riempimento dell'area e un'alterazione radicale a tutto l'ecosistema esistente con danni immediati e irreversibili. La realizzazione di un porto turistico presenta scarse potenzialità perché l'area è insufficiente e carente di accesso al mare. L'acquacoltura consente solo l'allevamento di alcune specie di pesci. Infine l'uso dell'acqua per fini irrigui può indurre una modificazione del regime idrologico con la conseguente compromissione dell'habitat ambientale. Secondo questa regola allora la preservazione rappresenta l'uso maggiormente realizzabile.

2. *Possibilità legale*

La Legge n. 431 dell'8 agosto 1985 nota come "Legge Galasso" riprendendo la Legge n. 1497 del 29 giugno 1939 (Protezione delle bellezze naturali) introduce, per evitare il crescente degrado del patrimonio ambientale, un insieme di vincoli su una serie allargata di beni tutelati tra i quali le zone umide costiere. L'autorizzazione diviene lo strumento cautelare a cui deve essere subordinata la realizzazione di qualsiasi intervento. Perciò l'uso legalmente possibile, tra quelli supposti, che non muta in qualche modo lo *status quo ante* della zona umida è la preservazione.

3. *Fattibilità finanziaria*

Tutti gli usi alternativi prefigurati dal punto di vista finanziario ge-

nerano sia costi interni per le difficoltà tecniche di realizzazione (vilaggio turistico) sia costi esterni per la riduzione dei danni significativi e in alcuni casi irreversibili nel sito e fuori dal sito. La preservazione della zona umida invece può fornire ricavi agli operatori dell'UPP per la varietà di offerta di beni e servizi ambientali-ricreativi sostenibili. La remunerazione può essere ottenuta consentendo, dietro il pagamento di un biglietto, lo svolgimento di attività che non compromettono l'equilibrio ecologico quali la pesca con determinati accorgimenti, il *bird-watching*, la raccolta di prodotti spontanei, le visite guidate su sentieri naturali.

4. *Massima produttività (ottimo uso)*

La preservazione della zona umida costiera può offrire i maggiori benefici sociali netti e sotto le condizioni ipotetiche del mercato perfetto può rappresentare l'*HBUI*.

Data l'affermazione dei cosiddetti "consumi verdi", l'evoluzione degli attuali gusti e la disponibilità a pagare dei consumatori per i beni e servizi ambientali-ricreativi la preservazione è un uso destinato ad avere riscontro oggettivo in termini di mercato. L'acquisizione pubblica temporanea con sistemi di affitto e di gestione multiuso, l'acquisto da parte di un fondo ambientale sovvenzionato, l'affitto regolamentato attraverso accordi di gestione con il proprietario o con un ente accreditato possono costituire esempi concreti di misure atte a preservare le specificità naturali/ambientali/paesistiche secondo l'obiettivo dello sviluppo sostenibile.

5. Conclusioni

La preservazione di beni immobiliari di interesse ambientale può incontrare i quattro criteri base per applicare le regole decisionali dell'*HBUI* usata per le comuni risorse immobiliari private. La preservazione dei beni immobiliari di interesse ambientale, così come in altre realtà, può determinare prezzi di mercato maggiori di paralleli usi economici alternativi.

L'*HBUI* può contribuire a migliorare la ricerca del migliore utilizzo degli immobili razionalizzando il processo decisionale e consentendo una maggiore comprensione delle condizioni insite nella natura e negli usi di questi beni economici. Ciò ha le seguenti implicazioni:

- un significativo miglioramento dell'approccio valutativo in termini euristici, che agevola le scelte attraverso un processo decisionale logico a cascata, che si compone di criteri e regole per il trattamento delle informazioni;
- un più efficace uso di preservazione degli immobili; l'*HBUA* appropriatamente applicata favorisce l'allocazione delle risorse immobiliari nella preservazione;
- la selezione di usi efficienti; infatti con l'*HBUA* è possibile una comparazione sistematica della preservazione con gli usi dello sviluppo o con altri usi di preservazione.

Bibliografia

Adams V. e Mundy B. 1991. "The Valuation of High-Amenity Natural Land". In: *The Appraisal Journal*. Gennaio, pp. 48-53.

Barbier E.B. e Burgess J.C. 1997. "The Economics of Tropical Forest Land Use Options". In: *Land Economics*. Maggio, volume 72, n. 2, pp. 174-195.

Buchanan J. 1969. *The Demand and Supply of Public Goods*. Rand McNally. Chicago.

Coase R. 1960. "The Problem of Social Cost". In: *Journal of Law and Economics*, n. 3, pp. 144-171.

Finch J.H. e Casavant R. 1996. "Highest and Best Use and the Special Purpose Property". In: *The Appraisal Journal*. Aprile, pp. 195-198.

Fusco Girard L. e Nijkamp P. 1997. *Le valutazioni per lo sviluppo sostenibile della città e del territorio*. Franco Angeli. Milano.

Gatto P. e Merlo M. 1997. "La remunerazione dei beni e servizi ambientali offerti dalle attività agricolo-forestali: dall'intervento pubblico al mercato". In: *Montagna: area di integrazione. Modelli di sviluppo, risorse e opportunità*. Associazione Italiana di Scienze Regionali. Franco Angeli. Milano.

Krutilla J.V. e Fischer A.C. 1975. *The economics of natural environments: studies in the valuation of commodity and amenity resources*. Baltimore (Maryland) and London. The John Hopkins University Press for Resources in the Future, Inc.

Lenhoff D.C. e Elgie W.A. III. 1995. "Highest and Best User". In: *The Appraisal Journal*. Luglio, pp. 275-280.

Mollica E. 1995. *Principi e metodi della valutazione economica dei progetti di recupero*. Rubettino. Soveria Mannelli (Cz).

Pearce D.W. e Turner R.K. 1991. *Economia delle risorse naturali e dell'ambiente*. Il Mulino. Bologna.

Pearce D.W. e Moran D. 1994. *The Economic Value of Biodiversity*. Earthscan. Londra.

Pigou A.C. 1920. *The Economics of Welfare*. Macmillan. Londra.

Roberts J.R. e Roberts E. 1993. "A No-Nonsense Approach to Highest and Best Use". In: *The Appraisal Journal*. Aprile, pp. 269-272.

Samuelson P. 1954. "The Pure Theory of Public Expenditure". In: *Review of Economics and Statistics*. Novembre, n. 36, pp. 387-389.

Sarazen P. 1995. "Highest and Best Use of a Vacant Parcel". In: *The Appraisal Journal*. Luglio, pp. 281-283.

Wilson D.C. 1991. "A Case for an Environmental Real Estate". In: *Reale Estate Issueses*. Gennaio, pp. 76-86.

Wilson D.C. 1996. "Highest and Best Use: Preservation Use of Environmentally Significant Real Estate". In: *The Appraisal Journal*. Gennaio, pp. 76-86.