

NOTE IN MERITO A:

***INTEGRAZIONI del 25.9.09 al Progetto
di Realizzazione di una Centrale TURBOGAS a LAMA DI
RENO (MARZABOTTO)***

**Valutazione dell'impatto della Centrale Turbogas
di Lama di Reno sui prezzi degli immobili**

***Proponente
Dufenergy Italia SpA.***

Wolf Bukowski.

Bologna 19 Novembre 2009

Osservazioni, versione 1.0

Le presenti osservazioni sono state redatte dagli autori in forma privata in qualità di liberi cittadini e si basano sulla loro esperienza personale e sulle conoscenze da loro acquisite nel corso della propria attività scientifica, professionale e di ricerca.

Nota su valutazioni Immobiliari:

Allegato 5 di Dufenergy “Valutazione dell'impatto della centrale turbogas di Lama di Reno sui prezzi degli immobili”.

Le parti in corsivo tra virgolette sono tratte dall'allegato 5.

Il documento redatto da Valore Impresa si presenta come risposta a

“preoccupazioni circa le conseguenze negative che la costruzione della centrale potrebbe avere sui valori immobiliari dell'area” emerse nel corso dell'istruttoria pubblica tenutasi nell'ambito della procedura di VIA.

L'analisi proposta da Dufenergy: *“si sviluppa a partire dall'evidenza empirica disponibile. La **prima** considerazione si basa sull'ipotesi che, se effettivamente esiste una correlazione inversa tra emissioni inquinanti e valori immobiliari, allora così come un aumento delle emissioni inquinanti induce una diminuzione dei valori immobiliari, ad una riduzione delle emissioni inquinanti deve corrispondere un aumento dei prezzi degli immobili. La **seconda** considerazione svolta ipotizza invece tale correlazione non sia così forte, se non nel breve periodo, e che il prezzo degli immobili sia invece determinato principalmente dall'andamento generale del mercato” (dalla premessa, titolata i problemi metodologici, pag 4)*

Non si tratta in realtà di due considerazioni ma di due esiti diametralmente opposti di una stessa valutazione, quella su rapporto tra emissioni inquinanti e valore degli immobili. La “seconda considerazione” è semplicemente la negazione di quanto viene ipotizzato nella prima; stupisce dover evidenziare un errore formale proprio nel capitoletto intitolato i problemi metodologici.

La “prima considerazione” viene proposta da Dufenergy per poter essere confutata. In realtà essa contiene un errore concettuale, un sofisma o più precisamente una

fallacia di pertinenza: “così come [ARGOMENTO] un aumento delle emissioni inquinanti induce una diminuzione dei valori immobiliari, ad una riduzione delle emissioni inquinanti deve corrispondere [CONSEGUENZA] un aumento dei prezzi degli immobili”.

In realtà anche se fosse possibile dimostrare l'argomento questo di per sé non renderebbe vera la conseguenza: i fenomeni sociali non funzionano in maniera meccanica (o lo fanno in un modo tanto complesso da rendere inutilizzabili metafore meccanicistiche), e quindi non è affatto detto che i prezzi degli immobili rispondano in maniera speculare a due spinte opposte (più inquinamento o meno inquinamento).

Questa fallacia inficia il procedere del ragionamento, ma per completezza da qui in poi fingeremo per quanto possibile di prendere per buona la metodologia utilizzata e dimostreremo come i dati portati dagli estensori siano inutilizzabili, e non possano quindi fornire che risposte prive di interesse o di pertinenza.

A pagina 6, dopo una tabella che riporta i prezzi delle abitazioni a Lama di Reno in euro al metro quadro, dati Agenzia del Territorio, leggiamo:

“L'ipotesi che si intende verificare è che esista di una correlazione inversa tra emissioni inquinanti e prezzi degli immobili; se tale ipotesi fosse vera ci si dovrebbe aspettare che, a seguito della chiusura della cartiera Burgo alla fine del 2006, i valori immobiliari subiscano un aumento nei semestri successivi dovuto alla riduzione delle emissioni inquinanti. I valori sopra riportati in realtà non sembrano confermare tale ipotesi. Dai dati osservati si nota infatti che tra il secondo semestre 2004 e il primo semestre 2007 i valori immobiliari relativi alle abitazioni rimangono costanti e solo nel secondo semestre 2007 tali valori aumentano, per poi diminuire leggermente nel 2008 [...] La chiusura della cartiera non sembra quindi avere avuto alcuna influenza sui prezzi sia delle abitazioni sia dei fabbricati industriali.”

“In realtà, un confronto con l'andamento dei valori relativi all'intero Comune di Marzabotto sembra piuttosto evidenziare come la dinamica dei prezzi di Lama di Reno sia strettamente dipendente dall'andamento generale del mercato piuttosto che da fattori idiosincratichi connessi alla localizzazione degli immobili.”

Contestiamo questa impostazione e la validità di questi esiti per i seguenti motivi, non solo metodologici:

1) I dati sui cui si basa la tabella di pagina 6 recante i valori degli immobili dal 2000 al 2008 sono quelli dell'Agenzia del Territorio. Dispiace dover ammettere, ma è realtà, che i dati sul reale mercato immobiliare italiano (Lama di Reno compresa) non sono quelli del Ministero delle Finanze – che vedono a quanto si è rogitato e non quanto si è effettivamente pagato (leggi: integrazione in nero). I dati dal 2006 (anno chiave per gli estensori delle integrazioni volontarie, in quanto anno di chiusura della cartiera) sono poi particolarmente poco significativi perché il decreto Bersani (d.l.223/06, diventato legge 248/2006) e la legge finanziaria 2007 (296/06) hanno introdotto diverse novità. *In particolare: il valore normale del bene, ovvero "il prezzo o il corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione nel tempo e nel luogo in cui e' stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo piu' prossimi", e' diventato, con la legge Bersani, il barometro a cui l'amministrazione finanziaria puo' riferirsi per i suoi controlli, presumendolo come base per provare infedelta' o sottofatturazioni[1].*

Ne deriva che dal 2006 i valori ufficiali sono falsati (o meglio, resi improvvisamente più realistici e quindi più alti) da un provvedimento legislativo che tende ad arginare la quota in nero nelle transazioni immobiliari. Ne discende che questi dati, in particolare per gli anni di chiusura della Cartiera, sono inutilizzabili e non possono dimostrare né l'una né l'altra tesi.

2) tra il 2007 e il 2008 iniziano a emergere le crepe del mercato immobiliare. Come la stessa Valutazione integrativa evidenzia a pagina 5,

"il trend si è invertito bruscamente tra il 2007 e il 2008, quando i valori hanno subito una diminuzione media di oltre il 7%, anche a seguito della crisi del mercato conseguente all'esplosione della bolla immobiliare ed alla successiva crisi finanziaria originata negli Stati Uniti".

In realtà è difficile dire se in Italia la bolla sia già davvero scoppiata o se stiamo vivendo un momento di plateau, certo situato più in basso dei picchi, ma da cui dobbiamo ancora scendere. Agli osservatori attenti è in ogni caso noto che più che di un crollo dei valori fin qui si è trattato di un crollo delle transazioni avvenute e di un impennata dei tempi di attesa per la vendita.

In ogni caso: un mercato saturo e una platea di clienti già spremuti, una sproporzione incredibile tra redditi medi e costo delle case, una del tutto inevitabile contrazione del credito – che sono esattamente le situazioni che abbiamo vissuto e stiamo vivendo in Italia e anche, pesantemente, in Val di Reno, è difficile pensare possano risparmiare Lama di Reno, anche se dopo la chiusura della Cartiera fosse diventata improvvisamente l'Eden.

3) Per quanto detto sopra sarebbe stata semmai più significativa una valutazione sul numero delle transazioni immobiliari in zona, più che sui valori.

4) Tipicamente la perdita di posti di lavoro (chiusura Cartiera) deprime i valori immobiliari, non li esalta. Sarebbe qui necessario fare una tara, sul dato dal 2006, tra (non percepito) miglioramento ambientale e (ampiamente percepito) peggioramento socio-economico.

Fingendo poi di accettare le premesse fattuali implicite (che disegnano una situazione: *inquinamento da cartiera ---> periodo non inquinato ---> inquinamento da Turbogas*),

premesse false perché la cartiera inquinava meno di quanto non farà la Turbogas, sottolineiamo che la tesi è debolissima anche dal punto di vista della psicologia individuale e collettiva. La cessazione dell'inquinamento prodotto da una cartiera che ha dato lavoro a centinaia di persone, che nelle dimensioni attuali insiste da mezzo secolo, che ha visto nel corso degli ultimi anni rallentare progressivamente la propria produzione, che dal 1995 stocca in modo corretto i fanghi, non viene percepita come un miglioramento sensibile della qualità ambientale. Esattamente come a livello

individuale il ristabilirsi di una situazione di salute non genera (salvo i primi attimi) una sensazione di euforia, quanto piuttosto un rapido oblio delle sensazioni spiacevoli legate alla malattia, e una messa tra parentesi di quella brutta esperienza. Ora, se si vuole negare che le dinamiche economiche siano legate alla psicologia individuale e collettiva si può anche fare, ma è falso. Questo vale in modo particolare per la cessazione di un'attività che è iniziata in un momento (nella forma attuale 1954) in cui non c'era alcuna sensibilità né consapevolezza ambientale, è che è stata già metabolizzata come dato di fondo dalla popolazione man mano trasferitasi a Lama (e magari dipendente della cartiera stessa).

Il documento prosegue citando il caso di Bologna (pag. 9):

“una seconda analisi effettuata al fine di ricercare una evidenza empirica della correlazione tra emissioni inquinanti e valori immobiliari prende in considerazione i dati dei prezzi immobiliari del centro storico di Bologna. L'obiettivo è osservare come sono variati i valori immobiliari a seguito della chiusura del centro storico alle automobili, mediante un sistema elettronico di controllo degli accessi, e della relativa riduzione di emissioni inquinanti.”

Chiunque frequenti Bologna sa bene che nessuno dei provvedimenti messi in campo per la limitazione del traffico privato ha mai raggiunto lo scopo: a Bologna l'aria era ed è a oggi irrespirabile; l'ipotesi che qualcuno possa aver pagato di più (quindi: valorizzazione) un immobile in centro a Bologna perché è stata messa in atto una chiusura del centro storico alle automobili, mediante un sistema elettronico di controllo degli accessi, e [perché ne deriverà] una riduzione di emissioni inquinanti è un'ipotesi di pura fantasia, che non ha alcun riscontro fattuale – soprattutto perché se riduzione del traffico c'è stata è rimasta impercettibile. Quindi, ancora una volta, i dati portati per smentire l'affermazione costruita ad hoc (ovvero: a Bologna NON sono aumentati i prezzi dopo la chiusura al traffico e quindi a Lama NON DIMINUIRANNO dopo l'apertura della Turbogas) sono dati non pertinenti.

Per quanto sopra, non c'è da stupirsi che Dufenergy verifichi che “dai dati riportati in tabella non si evidenzia un aumento dei valori immobiliari successivamente alla chiusura degli accessi delle automobili al centro storico” Pagina 11 dell'allegato 5, cap. 8 “conclusioni”:

“Nel presente lavoro è stata esaminata la relazione tra andamento dei valori immobiliari e variazione delle emissioni inquinanti nei casi della cartiera di Lama di Reno e del centro storico di Bologna.”

I dati e le conclusioni non sono pertinenti alla questione posta, che è: ci sarà una svalutazione degli immobili a Lama dopo l'apertura delle Turbogas?

“L'analisi condotta mostra come ad una riduzione delle emissioni non corrisponda un aumento dei prezzi delle abitazioni e pertanto non sia possibile individuare, sulla base dei dati disponibili, una correlazione tra le due variabili.”

Il pertanto non tiene conto né della storicità (anzianità) della fonte inquinante né dell'intensità e tossicità delle emissioni.

Il pertanto non tiene conto che a una spinta opposta e (solo pretestuosamente considerata) uguale il mercato non risponde con la meccanicità di un oggetto fisico.

“In realtà, il confronto tra i valori del mercato immobiliare di Lama e quelli relativi all'intero Comune di Marzabotto sembra verificare che la dinamica dei prezzi di Lama di Reno sia sostanzialmente correlata con l'andamento generale del mercato piuttosto che dipendente da fattori idiosincratici connessi alla localizzazione degli immobili.”

I dati significativi per l'appello cresciuto o calato di una frazione sono quelli del numero di transazioni confrontati su una serie storica; mentre quelli di valore al mq sono molto più ambigui.

“L'ulteriore confronto con i dati relativi al comune di Bologna mostra come le variazioni dei prezzi nei tre casi [Marzabotto, Lama e Bologna] seguano un andamento simile che riflette la dinamica complessiva del mercato immobiliare.”

Non essendo successo niente di grandemente significativo a parte la fine di un'attività industriale che da anni andava a singhiozzo (e a Bologna l'ennesima risibile pseudochiusura dei varchi) non si capisce perché non dovrebbero riflettere le dinamiche complessive, in effetti.

“Pertanto, appare corretto sostenere che, ipotizzando che la variazione dei prezzi sia prodotta sia da una componente esogena, legata alle caratteristiche ed alla localizzazione del singolo immobile, sia da una componente esogena che riflette invece l’andamento del mercato nel suo complesso, nei casi sopra esaminati questa ultima componente sia maggiormente rilevante nella determinazione dei prezzi delle abitazioni.”

Altro pertanto spreco, e troppe componenti esogene. Si veda sopra.

Conclusioni :

La valutazione integrativa (all. 5) non dissipa i timori di una pesante svalutazione immobiliare a Lama di Reno dopo l'avviamento della Turbogas.

Non analizza casi analoghi né porta esempi illuminanti: si limita a parlare della fine di una fonte inquinante storica e minore, che da anni vedeva frequenti stop e riduzioni produttive e andava comunque progressivamente migliorando i propri standard ambientali. Ne pone lo spegnersi dopo lunga agonia industriale su uno stesso piano con l'inaugurarsi di un impianto più nocivo (e praticamente unmanned) come la Turbogas.

Finge di ignorare che i valori al mq sono una conseguenza della vivacità degli scambi, e non prende neppure in considerazione la possibilità di verificare l'andamento quantitativo delle transazioni nel periodo che va dal 2008 (o prima?), nel quale circolavano già i timori sulla Turbogas.

Trascura in ogni caso di sottolineare che il mercato immobiliare è un mercato che risponde con una lentezza estrema al mutare delle condizioni, e quindi la fine della produzione in cartiera va verificata nei suoi (ipotetici e indimostrabili) effetti sul mercato immobiliare ad almeno un anno di distanza.

Non analizza il contesto del mercato immobiliare in Val di Reno, caratterizzato da uno stock di invenduto di grandi proporzioni, e non considera che la Turbogas possa fungere da amplificatore della svalutazione complessiva in corso e in arrivo.

Visto che gli esperti di Dufenergy sono certi che l'apertura della Turbogas non avrà effetti sulle valutazioni immobiliari di Lama, sarebbe stato un gesto di buona volontà quello di proporre un patto di frazione ai residenti che preveda che Dufenergy integri con una quota da definirsi dinamicamente (nel corso degli anni), bilateralmente ma in base a parametri definiti ex-ante, quanto realizzato dai proprietari di immobile a Lama in occasione di vendita se inferiore al livello di mercato di quel momento. Beau geste a costo zero, se Dufenergy crede a ciò che sostengono gli esperti che ha incaricato di questa indagine sui valori immobiliari. Ci chiediamo quindi come mai non sia stata fatta questa proposta.

[1]http://www.netprofessional.it/consulenza_notarile_compravendita_immobili.htm

Wolf Bukowski