

Graziano Castello

STIMA DEI BENI RESIDENZIALI

**METODI E APPLICAZIONI PER LA VALUTAZIONE
DEGLI ASSET RESIDENZIALI**



CD-ROM INCLUSO

SOFTWARE PER LA STIMA DI BENI IMMOBILIARI RESIDENZIALI


GRAFILL

Graziano Castello

STIMA DEI BENI RESIDENZIALI

ISBN 13 978-88-8207-483-8

EAN 9 788882 074838

Manuali, 126

Prima edizione, settembre 2012

Castello, Graziano <1956->

Stima dei beni residenziali / Graziano Castello. – Palermo : Grafill, 2012.

(Manuali ; 126)

ISBN 978-88-8207-483-8

1. Abitazioni – Valutazione economica.

640.73 CDD-22

SBN Pal0246869

CIP – Biblioteca centrale della Regione siciliana "Alberto Bombace"

© **GRAFILL S.r.l.**

Via Principe di Palagonia, 87/91 – 90145 Palermo

Telefono 091/6823069 – Fax 091/6823313

Internet <http://www.grafill.it> – E-Mail grafill@grafill.it

Finito di stampare nel mese di settembre 2012

presso **Officine Tipografiche Aiello & Provenzano S.r.l.** Via del Cavaliere, 93 – 90011 Bagheria (PA)

Tutti i diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica e di riproduzione sono riservati. Nessuna parte di questa pubblicazione può essere riprodotta in alcuna forma, compresi i microfilm e le copie fotostatiche, né memorizzata tramite alcun mezzo, senza il permesso scritto dell'Editore. Ogni riproduzione non autorizzata sarà perseguita a norma di legge. Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.

INDICE

INTRODUZIONE	p.	7
--------------------	----	---

PARTE PRIMA LINEAMENTI DISCIPLINARI

I.1. INQUADRAMENTO DELL'ESTIMO	"	13
I.1.1. Estimo ed economia	"	13
I.1.2. Bisogni, beni e utilità	"	14
I.1.3. Il mercato	"	17
I.1.4. Domanda e offerta.....	"	19
I.1.5. Profitto, reddito e rendita	"	20
I.2. RICHIAMI DI MATEMATICA FINANZIARIA	"	24
I.2.1. Estimo e finanza.....	"	24
I.2.2. Operazioni finanziarie	"	25
I.2.3. Interesse semplice e interesse composto.....	"	28
I.2.4. Ammortamento e reintegrazione.....	"	32
I.2.5. I riparti.....	"	35
I.3. RICHIAMI DI STATISTICA	"	38
I.3.1. Media e varianza	"	38
I.3.2. Correlazione tra variabili, regressione lineare	"	41
I.3.3. Regressione polinomiale e linearizzazione	"	44
I.3.4. Variabili casuali e distribuzioni di probabilità	"	45

PARTE SECONDA ESTIMO GENERALE, METODI E TECNICHE DI STIMA

II.1. INQUADRAMENTO DELL'ESTIMO	"	53
II.1.1. Generalità sull'estimo	"	53
II.1.2. Postulati estimativi.....	"	54
II.1.3. Criteri estimativi	"	60
II.2. METODI DI STIMA	"	69

II.2.1.	Metodi diretti e indiretti	p.	69
II.2.2.	Procedimenti pratici.....	~	73
II.2.3.	Stime orientate al mercato.....	~	75
II.2.3.1.	Stima a vista	~	75
II.2.3.2.	Stima monoparametrica.....	~	76
II.2.3.3.	Stima per valori tipici.....	~	79
II.2.3.4.	Stima per punti di merito.....	~	81
II.2.3.5.	Stima per apprezzamenti e detrazioni	~	84
II.2.3.6.	Market Comparison Approach (MCA)	~	88
II.2.3.7.	Sistema generale di stima.....	~	94
II.2.3.8.	Analisi di regressione (MRA)	~	100
II.2.4.	Stime orientate al costo	~	108
II.2.4.1.	Metodo ibrido indiretto.....	~	108
II.2.4.2.	Computo metrico estimativo	~	113
II.2.4.3.	Stima delle aree edificabili	~	118
II.2.5.	Stime orientate al reddito	~	122
II.2.5.1.	Accumulazione iniziale infiniti redditi futuri posticipati	~	125
II.2.5.2.	Yield capitalization	~	126
II.2.5.3.	DCFA	~	127
II.2.5.4.	Ricerca del saggio di capitalizzazione	~	129
II.3.	LA RACCOLTA DEI DATI NELLE STIME	~	141
II.3.1.	I dati catastali.....	~	141
II.3.2.	La provenienza dell'immobile.....	~	145
II.3.3.	Dati urbanistici e dati edilizi	~	152
II.3.4.	Il sopralluogo.....	~	158

PARTE TERZA

LE STIME NELLA PRATICA. I BENI IMMOBILI URBANI

III.1.	STIMA DELLE ABITAZIONI	~	163
III.1.1.	Stima del più probabile valore di un'unità immobiliare residenziale eseguita con approccio comparativo di mercato.....	~	163
III.1.2.	Stima del canone di locazione di un'unità residenziale	~	235
III.1.3.	Stima del più probabile valore di un'unità immobiliare residenziale eseguita per capitalizzazione del reddito	~	237
III.1.4.	Valutazione dei deprezzamenti funzionali ed economici di un'unità immobiliare residenziale	~	243
III.1.5.	Stima del valore di mercato di un'unità immobiliare residenziale per HBU.....	~	259

III.2. STIMA DELLE UNITÀ RESIDENZIALI COMPLEMENTARI E DEI PARCHEGGI	p.	263
III.2.1. Stima del più probabile valore di mercato delle unità residenziali complementari	"	263
III.2.2. Stima del più probabile valore di mercato di unità destinate alla sosta dei veicoli	"	264
III.3. STIMA DELLE AREE URBANE DESTINATE ALLA RESIDENZA	"	273
III.3.1. Stima del più probabile valore di mercato delle aree edificabili (fabbricabili).....	"	273
III.3.2. Stima del più probabile valore di mercato degli indici edificatori di un'area.....	"	276
III.3.3. Stima del più probabile valore di mercato delle aree edificate (fabbricate) e delle aree verdi private.....	"	278
 PARTE QUARTA IL SOFTWARE STIMMO 1.A 		
IV.1. GUIDA ALL'INSTALLAZIONE DEL SOFTWARE STIMMO 1.A	"	283
IV.1.1. Contenuti del cd-rom allegato	"	283
IV.1.2. Requisiti minimi hardware e software.....	"	283
IV.1.3. Richiesta della "password utente"	"	284
IV.1.4. Procedura per l'installazione del software	"	284
IV.1.5. Registrazione del software.....	"	285
IV.2. MANUALE D'USO DEL SOFTWARE STIMMO 1.A	"	286
IV.2.1. Avvio del software	"	286
IV.2.2. Pulsanti di navigazione.....	"	286
IV.2.3. Database, tabelle, record e campi	"	287
IV.2.4. Filosofia di STIMMO 1.A	"	288
IV.2.5. Eseguire una stima.....	"	288
IV.2.6. Osservazioni e consigli circa la relazione di stima	"	295
BIBLIOGRAFIA ESSENZIALE	"	298
FONTI STATISTICHE	"	299
SITOGRAFIA ESSENZIALE	"	299

INTRODUZIONE

La disciplina estimativa nell'epoca della globalizzazione è diventata, come è evidente che dovesse accadere, un coacervo di concetti, procedure, considerazioni. Una contaminazione tra scuole con diverse filosofie. Pesanti condizionamenti culturali derivanti dalle istituzioni economiche, magari non intenzionali, ma sicuramente determinanti nella formulazione delle scelte “*scientifiche*”.

La letteratura conseguente appare confusa e sovrapposta. Troviamo testi eccessivamente specialistici, ancorché siano davvero molto interessanti, densi di formulazioni statistiche e di richiami a questa disciplina che, però, nella realtà è approfondita solo in alcune facoltà universitarie e, quindi, perlopiù spiazza la maggior parte dei tecnici che non possiedono il bagaglio culturale idoneo per decodificare i metodi proposti. Sono testi, questi, che non hanno effettivo riscontro pratico, sono letti realmente da pochi appassionati e utilizzati davvero poco.

Per contro troviamo anche tentativi di semplificazione attraverso codici e standard emessi da istituzioni di valutazione di ogni genere e a ogni livello, dall'associazione privata a quella riconosciuta e autorevolmente ascoltata, dallo standard nazionale a quello europeo, sino ad arrivare a quello internazionale. Codici e standard simili che, come tali, sono mere elencazioni di definizioni, quasi mai dimostrate. Come del resto è ovvio che sia per uno standard. Tuttavia, di là del reale valore di uno standard in campo estimativo e ammesso che realmente possa esistere uno universalmente valido (i dubbi a tal proposito si sprecano), qui ci si trova in un atteggiamento diametralmente opposto a quello precedentemente descritto. Con una dose di sostanziale autoritarismo, ancorché vi sia anche un'adeguata autorevolezza, il dibattito che ha preceduto certe argomentazioni viene saltato a piè pari, o rimane quantomeno saldamente chiuso dietro le quinte delle stesse associazioni di standardizzazione; si perviene direttamente a definizioni assolutiste e, peraltro, senza nemmeno porre le ipotesi di validazione degli assunti, come si chiederebbe a qualsiasi teorema. Del resto un atteggiamento culturale corretto vuole che non si possa postulare un concetto, se questo non è generico in senso assoluto e, quindi, valido per tutta la materia.

L'atteggiamento di un tecnico nell'acquistare un libro di estimo non è quello di apprendere “*i perché*” si formulino certe metodologie, ma piuttosto quello di conoscere bene le metodologie medesime. Le argomentazioni culturali che le giustificano, il tecnico preferisce apprenderle sul campo e nel tempo.

Tuttavia, il tecnico non cerca certo nei testi specialistici definizioni da imparare a memoria o veder ridurre la sua operatività estimativa di esperto a pochi e stringati concetti con la scusa – di chi i concetti impone – che ciò permetta di avere delle valutazioni estimative coerenti e uguali per tutti. Anche la cosiddetta e giustamente vituperata stima monoparametrica dopotutto potrebbe rappresentare uno standard coerente e uguale per tutti. Cosa

non appare accettabile nella stima monoparametrica è l'eccessiva semplificazione delle condizioni di stima assunte da perito, ma perché anche in certi standard non è possibile intervenire smascherando evidenti limiti o, anche qui, eccessive semplificazioni o distorsioni concettuali o, peggio, sbilanciamenti a favore di una parte (leggi le banche)?

Sintetizzando e in altre parole, un tecnico non ha molte risorse temporali da allocare per la comprensione delle motivazioni che sottendono certi metodi di stima, ma non vuole al tempo stesso essere costretto a un unico percorso di valutazione. Un tecnico preferisce allocare le proprie risorse per approcciare a sintesi culturali, più percorsi pratici alternativi e, se possibile, anche molti esempi. Per questo motivo i software ad uso dei professionisti hanno successo, perché il tempo da dedicare alla loro comprensione non è molto, ma in compenso l'aiuto che conferiscono ai problemi di lavoro quotidiani è elevato. Anche per software complicati come i CAD o i CAM, al più, il tecnico segue un corso professionale breve e poi si dedica all'apprendimento attraverso lo "*smannettamento*" diretto sulla propria scrivania.

Il fine di questo testo di estimo sarebbe, dunque, quello di raggiungere un'informazione pratica e operativa simile a quella descritta. Una lettura della metodologia che insegna o, semplicemente, rammenti delle procedure alternative e, poi, l'utilizzo del software allegato faccia il resto. Tuttavia al fine di non essere poi accusati di "eccessiva semplificazione" senza possedere, peraltro, l'autorevolezza (e, volendo, autoritarismo) delle istituzioni estimative rimane indispensabile tentare un percorso ibrido.

La prima parte del testo è, pertanto, dedicata a una sintesi delle nozioni economiche, finanziarie e statistiche essenziali. Si tratta di un'argomentazione molto succinta e limitata ai concetti fondamentali, in alcuni passi potrà sembrare persino affettata, tuttavia la sintesi di queste tematiche è possibile soltanto dando per scontato che il lettore possieda, almeno come cultura personale e, quindi, non necessariamente come preparazione professionale, perché e come si è arrivati ad affermare certe cose. Si dà insomma per scontato che il lettore conosca i percorsi culturali che hanno preceduto le concezioni attuali.

Nella seconda parte si entra nel cuore della materia con la valutazione dell'estimo generale, dei metodi di stima e delle tecniche da seguire per pervenire a un giudizio concreto di stima. Il tentativo è quello di mantenersi un livello di approfondimento adeguato che supporti la parte successiva del testo e che, tuttavia, non si perda ugualmente in troppe dimostrazioni, tranne quelle che si ritengono siano indispensabili alla comprensione della materia.

Nella terza e ultima parte troviamo una serie di stime urbane che si è creduto possano rappresentare un campione adeguato e che consenta al tecnico di avere una panoramica adeguata per un numero tale di casi concreti da poter tranquillamente affrontare la professione estimativa.

Il presente testo è dedicato ai beni urbani, differenziandoli dai beni produttivi che sono argomento di un altro testo e dove sono affrontate una serie di stime di questo genere.

I *beni immobiliari urbani* sono quelli tipici di derivazione antropica (vale a dire costruiti) e sono caratterizzati dal non essere strumentali alla produzione di qualcosa, ma semplicemente producono reddito per cessione temporanea o definitiva ad altri.

I *beni immobiliari produttivi*, invece, possono essere sia naturali e sia antropici e la loro caratteristica essenziale è quella di essere, invece, strumento produttivo e, quindi, come tali il loro valore è linearmente legato al reddito derivante dalla produzione. In ogni caso anche i beni produttivi hanno un valore puramente immobiliare e che come tale entra a far parte dei

fattori produttivi. Tale valore immobiliare dipende dal legame di complementarità tra bene e soggetto produttivo. Il legame di complementarità tra bene immobiliare e soggetto produttivo è tanto più forte quanto meno forte è il livello di fungibilità del bene medesimo.

Nel testo che state per leggere sono, dunque, analizzati esclusivamente i beni immobiliari urbani.

In conclusione a questa breve introduzione c'è una particolare volontà di chiedere scusa ai soloni e agli accademici dell'estimo contemporaneo. Si chiede scusa se nel testo non ci s'inchina supinamente ai concetti della scuola americana, oggi dominante, e si utilizzano espressioni in lingua inglese o acronimi della medesima derivazione solo per pura informazione e non, invece, per dimenticare la nostra lingua. Dopo tutto la lingua italiana per un italiano spiega di più e meglio di una lingua, che per quanto conosciuta, è pur sempre straniera. Utilizzare la definizione Market Comparison Approach (MCA) in luogo dell'italiana Approccio per Comparazione di Mercato è solo un atteggiamento snobistico che non giova certo alla comprensione del concetto. La lingua italiana del resto, per un italiano, rappresenta un cordone ombelicale, una comprensione immediata dei concetti senza alcuna decodifica necessaria. Decodifica che, pur per quanto velocemente possa avvenire, rappresenta comunque un passaggio in più. Non si comprende, pertanto, l'utilità dell'ostentare sempre e comunque definizioni in inglese, ancorché negli standard siano così espresse, producendo di fatto, solo una complicazione del linguaggio in forza di un atteggiamento culturalmente esibizionista o puramente esterofilo.

Questo testo è nato, invece, per cercare di avvicinare culturalmente più persone alla materia con un tentativo di chiarezza concettuale e semplicità ideale. Tentativo forse mal riuscito e, così fosse, ce ne scusiamo invitando a inoltrare noi le Vostre osservazioni in proposito.

Ad ogni buon conto, di là della riuscita del nostro tentativo, occorre sapere che chiarezza concettuale e semplicità ideale hanno da sempre contraddistinto la scuola estimativa italiana.

PARTE PRIMA

LINEAMENTI DISCIPLINARI

INQUADRAMENTO DELL'ESTIMO

› I.1.1. Estimo ed economia

L'*estimo* è facilmente confuso e sovrapposto all'economia ancorché di questa possa essere considerata, al più, una *disciplina* "sorella". Sorella perché estimo ed economia sono due materie che corrono parallele tra loro verso la stessa direzione senza mai incrociarsi, come fossero due binari vicini. Materie che, dunque, non s'incontrano, ma che si osservano in continuazione e scambiano tra loro informazioni.

L'economia è basata sull'osservazione della realtà dalla quale traduce formule matematiche di lettura depurate da qualsiasi condizionamento soggettivo. L'estimo non ha possibilità di osservare la realtà in maniera oggettiva, ma filtra le leggi matematiche dell'economia attraverso gli occhiali soggettivi del tecnico valutatore.

L'economia è, quindi, la base strutturale della disciplina estimativa perché come questa ha per oggetto i beni e come questa esprime numericamente "un qualcosa": l'economia è, però, una "*misura*" della realtà, mentre l'estimo è una "*previsione*" della realtà.

L'estimo è, però, a sua volta, base strutturale dell'economia giacché con le sue previsioni di valore è in grado di condizionare le scelte economiche relative ai beni studiati e misurati.

L'estimo produce le sue previsioni prelevando continue informazioni dall'insieme "economia" e a questo invia le sue risultanze di previsione del sistema "estimativo". Le *previsioni di valore* sono frutto dell'analisi della realtà di mercato desunta dall'economia e, successivamente, queste sono validate dal mercato una volta definite dall'estimo.

L'estimo è, dunque, *previsivo*, l'economia, invece, *misurativa*.

Le previsioni sono basate, come in tutte le discipline che in qualche maniera hanno il compito di anticipare la realtà, su dati *oggettivi*, ma vengono comunque lette sempre dagli individui con un "principio di misura" che nasce dall'interno e si proietta nel mondo (mentre nell'economia il percorso è proprio l'opposto).

Le previsioni del tempo, ad esempio, sono studiate su basi statistiche, sull'osservazione dei movimenti delle perturbazioni, delle variazioni di pressione atmosferica ecc. tutte componenti scientifiche, ma l'elaborazione ha sempre una componente che discende dall'individuo con una dose di soggettività che spoglia il tutto dal valore scientifico per passare a quello metodologico.

Conoscere l'economia permette, quindi, di conoscere meglio anche l'estimo perché dall'economia si attingono continuamente informazioni. Acquisire le basi della disciplina "parallela" permette, inoltre, di sviluppare una sensibilità adeguata per affrontare la valutazione dei beni economici di qualsiasi genere e tipo e in qualsiasi situazione.

In un testo di estimo non possiamo certo perderci in teorie economiche, siamo in grado però, di analizzare concetti essenziali ai fini estimativi che appartengono alla disciplina economica e da questi sviluppare una base di partenza per acquisire una sensibilità

d'ausilio per il perito estimatore. Siamo in altre parole, in grado di stabilire quali fondamenti dell'economia possono costituire uno strumento per l'estimo e, quindi, come tali approfondirli.

› I.1.2. Bisogni, beni e utilità

L'economia ha il suo principio fondativo nel concetto di *scarsità*. Scarsità dei beni economici atti a soddisfare i bisogni dell'uomo. La materia trova dunque la sua ragion d'essere nello studio per determinare la migliore "omeostasi sociale" in rapporto alla distribuzione delle risorse disponibili. Tutti gli esseri umani hanno dei bisogni, tutti gli esseri umani cercano di soddisfare al meglio questi bisogni. Le risorse disponibili non sono però illimitate e tali da poter essere distribuite a tutti gli esseri umani per il soddisfacimento dei loro bisogni individuali, da questo ne discende la necessità di scegliere e giustificare la quantità e la qualità della distribuzione delle risorse medesime. Ci sono tre modi di affrontare l'economia intesa in questo modo: il primo considera la distribuzione indipendente da qualsiasi principio etico di equilibrio nella ripartizione individuale dei beni economici e la ritiene, a torto o a ragione, un diritto di classe innato riservato ad alcuni, i quali in virtù della loro maggiore qualità a distinguersi tra gli esseri umani hanno come premio la possibilità di riservare per se grandi e illimitate quantità di beni. Alcuni appartenenti a questo filone ritengono finanche che solo il comportamento di costoro – esperti e illuminati – possa in qualche modo indirettamente favorire anche l'aumento delle risorse in senso assoluto e parte di questo possa riversarsi sui meno fortunati.

Accanto a questo ci sono i teorici del modello automatizzato i quali provvedono a formulare teorie più o meno fondate in base alle quali si riuscirà a ottenere – ubbidendo a principi pseudoscientifici – un equilibrio sociale dove i bisogni dell'individuo possano essere comunque soddisfatti.

Esiste infine, un modello realista, sicuramente minoritario il quale cosciente delle difficoltà che incontra l'individuo a vincere le proprie resistenze egoistiche analizza l'uomo "per quello che è", avanzando per approcci e attraverso errori – e riconoscimento degli errori – non cercando di formulare né modelli sociali né difendendo privilegi, ma cercando trovare le soluzioni più equilibrate in senso complesso per ottenere la migliore soluzione al concetto di scarsità.

Oggi l'economia appare difficile da studiare teoreticamente; di certo l'economia ha come scopo finale quello di soddisfare tutti i bisogni inappagati per tutti gli esseri umani: fino a che esisterà un solo essere insoddisfatto o un solo bisogno non risolto esisterà l'economia. Tuttavia, oggi, al posto dell'economia ha preso campo la finanza cioè l'anticipazione di risorse in cambio di altre risorse (quale prezzo d'uso per tale anticipazione). Il mettere a disposizione risorse da parte di chi ne ha in sovrabbondanza nei confronti di chi non ne ha, non ai fini di poter produrre a sua volta una certa quantità di beni, ma al solo fine di utilizzarli per sé e pagarli dilazionandoli nel tempo, ha illuso vi fosse una sorta di riequilibrio nella distribuzione delle risorse nel mondo e ha illuso che grazie alla finanza vi fosse – bene o male – una certa omeostasi economica nel mondo occidentale. È accaduto però che il "liberarsi" – da parte di chi aveva messo a disposizione le proprie risorse in eccedenza – dal rischio di non venire più in possesso dei beni prestati attraverso alla rinuncia di una parte

del prezzo a loro pagato per l'anticipazione ha determinato un gioco di cessioni tale da far diventare l'obbligazione un'operazione del tutto virtuale non legata ad alcun processo di produzione, ma semplicemente di carta. Abbiamo quindi assistito a una spaccatura del mondo: da una parte i prestatori di risorse che hanno accresciuto la loro ricchezza a dismisura e dall'altra i beneficiari dei prestiti che hanno visto aumentare a dismisura le loro obbligazioni nel tempo, rendendo impossibile il consumo di ulteriori risorse. Oggi la ricchezza è in mano a una percentuale minima di persone, ma è perlopiù una ricchezza virtuale giacché riferita a risorse già depauperate che nessuno mai più immetterà di nuovo nel sistema economico, si tratta di semplice carta sotto forma di: denaro, titoli, derivati ecc. avente valore del tutto simbolico. La stragrande maggioranza di persone è in condizioni economiche minime (e molte volte anche al di sotto dei minimi) e non ha più risorse –nemmeno virtuali – per attivare i consumi a soddisfacimento dei propri bisogni. I bisogni soddisfatti si riducono ai soli primari. Senza consumi non c'è più produzione.

Probabilmente tornare allo studio di come distribuire al meglio le risorse disponibili, cominciando con un salutare riequilibrio delle disponibilità (salutare per tutti) attuato con qualsiasi mezzo e ancorché provvisorio, sarà l'unica soluzione per uscire dalla profonda crisi in cui è caduto il mondo occidentale.

Un tempo si diceva che esistono due modi per razionalizzare la distribuzione delle risorse: o aumentare la disponibilità dei beni attraverso il miglioramento tecnologico della produzione o tagliare i bisogni degni di essere soddisfatti; entrambe le strade portano alla perfezione del sistema.

Oggi tale asserzione non è più vera, non è possibile aumentare la disponibilità dei beni vuoi perché la crisi energetica e ambientale non permette di pensare – almeno oggi e senz'altro sino all'invenzione di una nuova energia densa e pulita – crescita di prodotto verticali, ma solo orizzontali. D'altro canto il benessere disceso dal mondo della finanza con la sua ingannevole visione e l'illusione della crescita smisurata rendono impossibile anche ridurre i bisogni degni. I possessori delle ricchezze virtuali non hanno certo l'intenzione di abbandonare il proprio benessere materiale riducendo l'elenco dei bisogni da soddisfare, riducendolo su principi etici o, peggio, di consapevole austerità. Il sistema economico dà loro, almeno per ora, ancora la possibilità di usufruire di quanto possiedono e, quindi, costoro non diminuiranno mai i bisogni in maniera spontanea. E, d'altra parte, se i bisogni non sono unanimemente ridotti come fatto culturale diffuso non possono essere tagliati artificialmente.

Oggi i possessori di ricchezze sono a un bivio: o cedono una minima parte dei loro beni non come anticipazione, ma come tassa sulla ricchezza da loro goduta. Magari anche in forma di tassa provvisoria che potrà essere eventualmente restituita dallo stato nel futuro; tassa da destinare esclusivamente alla ricerca di energie alternative e pulite, al progresso orizzontale e alla riqualificazione dei consumi attraverso la valorizzazione del lavoro. O, diversamente, il sistema è destinato a implodere e, purtroppo, anche in maniera violenta con la perdita di gran parte di quanto posseduto, non perché espropriato dai "dannati" della terra, ma per caduta verticale del valore intrinseco dei simboli virtuali del loro possesso. È necessaria dunque una sorta di riequilibrio, ancorché controllato e minimo rispetto alla sproporzione tra chi in questi anni ha accumulato ricchezza nel gioco della finanza e chi, invece, ha perduto quasi tutto. Un riequilibrio di sacrificio fatto con la consapevolezza che