

Estimo tout-court o estimo per esami? (*l'antica piaga dei testi ministeriali per gli esami di stato è ancora aperta*).

E. Camerlenghi*

A partire dalla Legge 7.3.86 n. 78 si svolgono regolarmente nel nostro paese, con sessioni annuali, gli esami di stato per l'abilitazione all'esercizio della professione di geometra, così come di altre categorie di diplomati e laureati. Per tali esami la norma prescrive lo svolgimento di due prove scritto-grafiche: una attinente la progettazione edilizia; l'altra che comporta la "risoluzione di un problema riguardante l'estimo oppure il rilevamento e la rappresentazione di un terreno, con possibili connessioni con le tematiche dell'estimo". Non è inutile ricordare che l'esito positivo delle prove scritto-grafiche condiziona il passaggio alla successiva fase degli orali.

Chi ha o ha avuto dimestichezza con l'insegnamento dell'estimo ai livelli medio-superiori conosce la particolare difficoltà di fare eseguire prove scritte su pressoché l'intero corpo della disciplina. A mio parere personale il disagio maggiore qui che per altre materie deriva dal dippiù di creatività imposta all'esecutore: costui è infatti obbligato ad immaginare l'oggetto della stima, prima ancora di tracciare e svolgere il procedimento estimativo meglio corrispondente, operazione nella quale si sostanzia poi l'elaborato. Dovrà cioè interpretare gli elementi necessariamente essenziali forniti dal tema, per darne lui una credibile ed esauriente descrizione; oltretutto preoccupandosi di anticipare con sufficiente approssimazione l'idea che dai medesimi elementi crede contemporaneamente di trarne il docente, o l'esaminatore.

Si vuol dire che l'oggetto di una progettazione (per esempio, la villetta mono o bifamiliare, l'appartamento condominiale o il capannone di dati metri quadri, ecc.) o di un calcolo trigonometrico, per non dire di un tema di letteratura, sono in genere sufficientemente identificabili, mentre ciò resta quasi sempre impossibile nel caso delle stime, che non possono essere ridotte ad operazioni astrattamente speculative, a confronto di concetti, ma chiedono di essere calate entro ben delineate

* Dottore Agronomo, libero professionista

situazioni materiali ovvero in concreti rapporti tra persone, fatti, cose dai quali sia potuto sorgere un bisogno di valutazione, chiaramente espresso.

Discende forse da una più o meno consapevole presa d'atto di così fatta astrusità se la prova scritta di estimo non compare quasi mai, almeno in questa versione, nei corsi universitari ed è stata di rado riproposta, in anni recenti, alle maturità dei gradi medio-superiori. Salvo essere ritrovata, con quale sorpresa e angoscia, si può indovinare, alle abilitazioni. Come appunto accade ai geometri e agli stessi laureati in scienze agrarie.

Da tutto questo dovrebbe almeno derivare una preoccupazione costante degli estensori di temi d'esame, nel senso di formulare testi semplici e chiari, esaurienti nella misura del possibile nell'offerta degli elementi di individuazione dell'oggetto da stimare, e rigorosi nell'indicare i quesiti estimativi attinenti. Al contrario, nel corso degli ultimi anni pare in via di affermazione un costume contrassegnato da una sorta di sommarietà, di trasandata sufficienza, dell'inclinazione a disseminare i temi di trappole concettuali o falsi scopi; che francamente non si sa se imputare a malizia professorale o ad imperizia degli stessi autori. Così peggiorando quei caratteri della prova d'esame che ben poco hanno da spartire con la pratica professionale, dove al tecnico estimatore è ovviamente consentito di sollecitare ogni spiegazione da parte del committente, di ridiscuterne le richieste, di ottenere chiarimenti e verifiche. Facoltà negate invece all'esaminando, per di più sempre inesperto e poco disposto ad azzardare interpretazioni personali, fresco com'è di diploma e di appena due anni di praticantato, quasi sempre compiuto nei lavori di studio più semplici e comunque subalterni.

Nei testi fin qui proposti si è spaziato dall'esproprio di una superficie rettangola larga m. 4,30 coltivata a prato stabilire, al cui interno stava un filare di vite "occupante una striscia di terreno larga cm. 75" (anno 1989), al suggerimento di determinare "l'ammontare dell'indennità di esproprio (di un appezzamento), posto che la zona è classificata come agricola ed è situata in prossimità di quella urbana" (anno 1987), passando per la progettazione di una casa colonica avente il piano terra adibito a stalla per ben 4 mucche e il piano sovrastante riservato ad abitazione (questa volta per la prima prova 1987).

Della seconda prova della sessione 1990, da poco conclusa, credo utile proporre il testo integrale alla conoscenza dei Soci del Centro. Non senza confidare che taluno di loro si trovi abbastanza vicino al competente Ministero, ed alle segrete stanze dove si medita su questi temi, che tanto pesantemente finiscono per condizionare i modi di preparazione dei nuovi cultori dell'estimo, nonchè dell'idea stessa che essi possono farsi di questa disciplina e della serietà occorrente per professarla.

Ecco dunque il tema di estimo 1990 per le abilitazioni dei geometri:

Ministero della Pubblica Istruzione
Esami di Stato per l'abilitazione all'esercizio
della libera professione di geometra
Sessione anno 1990 - Seconda prova scritto-grafica.

Ad un decreto di occupazione di urgenza per un'area ricadente in zona destinata alla "167" non è seguito, successivamente, il decreto di espropiazione nei termini di legge, sicchè il proprietario ha richiesto il risarcimento per occupazione illegittima.

Si precisa che:

- il decreto di occupazione è del marzo 1980;
- l'immissione in possesso è avvenuta nell'agosto 1980;
- il termine dei lavori ha avuto luogo a fine settembre 1985;
- la richiesta del proprietario ha luogo nel febbraio 1989.

I beni di proprietà del ricorrente presentano le seguenti caratteristiche:

mq. 16.000 destinati ad edilizia economico-popolare, di cui 9.000 occupati (zona B2);

mq. 20.000 destinati ad attrezzature, di cui 600 occupati (zona E2 con capacità edificatorie ampliate in quanto realizzate da soggetto pubblico).

Il regolamento edilizio del Comune prevede per la zona B2 un indice di fabbricazione pari a 3mc/mq. con un'altezza massima di 11 metri; un rapporto di copertura pari al 70%;

per la zona E2 è previsto un indice variabile da 0,50 a 1,00 a seconda della destinazione.

L'indice territoriale risulta di 1,92 per la zona B2, di 1,05 per la zona E2.

La distanza dai confini deve essere non inferiore alla metà dell'altezza dei fabbricati e in casi generali non inferiore a 10 metri.

Fornendo giustificazione delle procedure e dei valori si determini l'indennizzo spettante al proprietario.

Tempo massimo assegnato per lo svolgimento della prova 8 ore.

E' consentito l'uso di manuali tecnici e di calcolatori.

Come può constatare chiunque abbia un minimo di confidenza con la materia, si tratta di un quesito complesso, per risolvere il quale servirebbe un professionista di buona esperienza, piuttosto che un principiante. Nè aiuta a risolverlo la sequenza di vaghi accenni e inutili

contraddizioni che lo introducono: il richiamo alla L. 167, che talora comporta ricadute favorevoli al proprietario di aree non utilizzate dall'ente pubblico, qui certamente non calcolabili; l'indicazione di un termine di lavori non meglio precisati, che può far supporre opere pubbliche già compiute sui lotti occupati ed improbabili procedure di retrocessione; l'occupazione circoscritta a parti della proprietà complessiva, con conseguenti tentazioni per il candidato apprensivo ad avventurarsi nelle categorie dell'esproprio parziale; la ridondanza di indici urbanistici, non sempre utili e talora contraddittori (come può corrispondere ad un indice di fabbricazione compreso fra 0,5 e 1 un indice territoriale di 1,05?).

Sono solo i dettagli, non sempre opportuni, del problema fondamentale che si voleva proporre: una verifica delle conoscenze dei giovani abilitandi in merito alla ben nota dualità corrente nel regime di esproprio, tra aree a destinazione urbana o a destinazione agricola. Ottimo proposito, ove fosse chiaramente enunciato e non intorbidito con la proposizione di un caso quanto mai anomalo di area agricola, fertile di complicate discussioni se proposto in una controversia civile normale. L'area agricola non è qui, infatti, una tranquilla zona E, ma una particolare porzione di territorio classificata in E2, destinata "ad attrezzature" e "con capacità edificatorie ampliate in quanto realizzate da soggetto pubblico".

Tutto questo comporta capacità di interpretazione e di analisi che si acquisiscono solo nel corso della carriera professionale: per distinguere tra destinazione edilizia e riserva di intervento per sole attrezzature, tra potenzialità consentite al privato e aspettative edificatorie riservate al solo soggetto pubblico, con conseguente impossibilità di corrispondente monetizzazione da parte del proprietario.

Confusione e indeterminatezza del contesto, laboriosità del quesito, a partire dall'interpretazione, paiono sconsigliare una proposta di soluzione "ufficiosa", come usava qualche anno fa. Risulterebbe se non impossibile quanto meno spericolata. Si cerca semplicemente di riproporre la irrisolta questione dell'utilità di esami cosiffatti, o meglio dei modi nei quali sarebbe opportuno farli svolgere, quando ritenuti indispensabili. O più generalmente il nodo, oramai fin troppo ingarbugliato, dell'approccio consentito oggi ai giovani verso le discipline professionali.

E' anche questo, credo, un problema dell'estimo; o meglio dei professori e degli utenti di questa disciplina, di cui la società civile continua ad avere bisogno.

Summary

The special difficulties concerning valuation written examinations, as adopted in the Italian school system, are here particularly focussed. These kinds of tests are still proposed in the qualifying examinations to the practice of professions such as that of agronomist and landsurveyor. The abstractness of these tests come from the objective difficulty in defining precisely the objects of the requested evaluations, but it often results worsened by the vagueness and tendentiousness that sometimes appears in the issues suggested.

After bringing to mind some examples taken from the tests used for landsurveyors exams in the last years, the author reproduces the one proposed in the 1990 session in full, stressing the vagueness of its exposition and the general difficulty, disproportioned to the limited experience of the young people examined.

Résumé

On souligne les difficultés particulières qui caractérisent les épreuves écrites d'estimation adoptées dans le système scolaire italien, et proposées encore aujourd'hui aux candidats dans les examens de brevet pour géomètre et agronome. Le caractère abstrait de ces épreuves découle de la difficulté objective à définir avec précision les objets des évaluations requises; en plus il résulte parfois aggravé par des éléments indéterminés; et tendencieux souvent présents dans les thèmes proposés.

Après quelques exemples tirés des textes utilisés dans les examens de brevet pour géomètre des dernières années, on reproduit en entier celui qui a été proposé dans la session 1990, dont on souligne l'imprécision dans l'exposition et la difficulté globale, disproportionnée par rapport à l'expérience limitée de jeunes candidats.