

Modelli e tecniche estimative nei processi di valutazione¹

Sergio Mattia (*)

1. Complessità del reale e strumenti di indagine

L'esigenza di disporre di più rigorose e coerenti metodiche nel passaggio dai momenti di produzione di evidenze fenomenologiche alla ermeneutica del reale è connaturata ad ogni processo di sviluppo della ricerca sociale e prende vigore con l'accrescimento della complessità del sistema.

Ogni tentativo di ridefinizione di consolidati criteri di interpretazione e di giudizio va ricondotto proprio alla diffusa impressione di ritrovarsi con strumenti culturali ed operativi divenuti improvvisamente obsoleti; cioè, resi insufficienti e contraddittori rispetto alla avvenuta moltiplicazione dei microcomportamenti, all'emergere di forme e contenuti non più tradizionali e spesso incerti nella fenomenologia del quotidiano. La stessa differenziazione delle forme contribuisce non tanto a ridurre la capacità di giudizio sulle singole esperienze, quanto piuttosto ad incrementare la difficoltà di identificazione del nocciolo delle questioni e assegnazione di chiari profili e contorni ai problemi essenziali. E' proprio questa incertezza sui contenuti che rende fortemente limitati e inadeguati i conferiti strumenti di indagine, nella loro pratica possibilità di istituire valide correlazioni tra il modo in cui si presenta e manifesta una determinata realtà e la peculiare natura del comportamento di ogni parte del sistema.

(*) Prof. Ordinario di Estimo ed Esercizio Professionale, Facoltà di Architettura di Firenze.

(1) Il presente contributo rappresenta la parte centrale, opportunamente riveduta, della Lezione tenuta dall'A., al 1° Corso di aggiornamento in censimento e stima dei beni immobili a fini fiscali svoltosi al Politecnico di Milano - Dipartimento di conservazione e storia dell'architettura dal 2 al 30.10.1992.

La discontinuità che viene ad aversi rispetto ad una tradizione anche recente può, dunque, indurre a confinare al margine procedimenti di conoscenza e di interpretazione elaborati in altri contesti. Tuttavia, l'atteggiamento che ne consegue raramente si configura in termini di completo rifiuto del valore dell'esperienza. Aumenta la disponibilità a sviluppare un discorso critico e costruttivo intorno alla efficacia di alcuni modi di procedere, alla possibilità di affrontare alcune problematiche con l'aiuto di strumenti più articolati e sofisticati, infinitamente diversi e soprattutto prevalenti nella quantità e qualitativamente incomparabili. Questo rinnovato impegno a dar forma al nuovo dipende strettamente dal grado di maturità con il quale il distacco dalla tradizione viene vissuto a livello culturale. Sul piano dei comportamenti, esso concretamente si attua nella formulazione di idee e proposte per una più confacente soluzione di questioni specifiche, piuttosto che in termini più propriamente epistemologici. Il desiderio di determinare condizioni per una ricerca più avanzata deve misurarsi con le oggettive difficoltà di promuovere una profonda revisione dei fondamenti disciplinari, una indagine critica sulla struttura e i metodi correntemente accolti.

Nell'area estimativa, il progetto scientifico che si è storicamente costituito appare fortemente costruttivo e sufficientemente esauriente ai diversi livelli di articolazione dell'analisi. Il quadro di riferimento concettuale in grande misura consente di chiarire ogni essenziale rapporto tra gli strumenti teorici, le tecniche, i processi conoscitivi e i processi interpretativi. Una certa ambiguità nelle relazioni tra linguaggio e pratica può ravvisarsi solamente nei momenti in cui la ricerca viene orientata verso settori difficilmente riconducibili all'interno del campo disciplinare. I limiti non derivano da un mancato sviluppo di un quadro più organico dei problemi e delle funzioni metodologiche; con ogni probabilità ci troviamo di fronte tentativi di analisi della realtà che contraddicono fortemente le condizioni ammesse dalla teoria.

Se riconosciamo che il giudizio di valore estimativo riguarda ogni fenomeno economico ai fini di una interpretazione idonea all'amministrazione della giustizia economica, con esso non possiamo evitare di cogliere, nella indiscutibile diversità dei microcomportamenti, gli elementi più ricorrenti e di maggiore regolarità. Il risultato dell'indagine deve rivelarsi economicamente giusto, equo, pienamente accettabile dal punto di vista collettivo. Nella valutazione estimativa la soggettività non può assolutamente permanere.

Questo processo di oggettivazione della produzione fenomenologica

non può, tuttavia, prescindere dalla naturale constatazione delle difficoltà di disporre di un adeguato numero di conoscenze inerenti alle diverse e tutte egualmente possibili scelte di impiego di beni eguali; cioè aventi *gli stessi caratteri equivalenti nelle modalità*. Per alcune categorie di beni - quali quelli ambientali, immobiliari, storico-artistici - diventa peraltro quasi del tutto impossibile la individuazione di condizioni di perfetta eguaglianza. A livello generale, il problema si presenta notevolmente dilatato nei suoi contorni e contenuti.

2. Funzione unificante del "Metodo" e superamento del "Postulato del prezzo"

E' proprio questa necessità di dover esprimere giudizi di valore oggettivi, rispetto a beni indagabili sotto ogni aspetto quali-quantitativo ma per i quali non risulta costruibile una adeguata serie di dati sulla loro stessa vita economica o su quella di beni eguali, che conferisce una evidente autonomia scientifica all'Estimo e rende davvero non soltanto difficile ma poco incisivo ogni possibile discorso epistemologico. L'autonomia appare indiscutibilmente ancorata alla *unicità del metodo*, che è *comparativo* sin dai momenti di primo sviluppo di ogni riflessione teorica. Il metodo va visto in tutta la sua potenza per la capacità di portare ad *una misura delle varianti o atipicità*, in piena coerenza con l'obbiettivo finale della messa a disposizione di riferimenti certi nell'opera di controllo collettivo della accettabilità di ogni determinata azione economica.

Una ulteriore conferma della validità del metodo è percepibile anche nei momenti in cui l'analisi si sposta verso i beni senza mercato. In modo più o meno esplicito e immediato, non si può evitare di ritenere immutate le motivazioni e gli scopi enunciati. Ogni osservazione e misurazione della realtà deve continuare ad essere relativa alla determinazione di una struttura del sistema in grado di assumere una funzione unificante, rispetto alla esigenza di esprimere un nucleo di valori interpretativi di un desiderio collettivo di equità, di equilibrio nella economia.

In tale prospettiva, appare logico uno sviluppo coerente dell'indagine secondo i consueti schemi. Le complicazioni che insorgono non possono essere fatte risalire ad una presunta incapacità del quadro concettuale di pervenire ad una efficace elaborazione delle conoscenze. Si presenta soltanto una nuova esigenza di produzione di evidenze fenomenologiche per i beni dell'insieme di confronto.

E' indiscutibile la impossibilità di mantenere come riferimento i rispettivi prezzi storici, cioè quelle entità monetarie che riflettono le condizioni di equilibrio, raramente normali, determinatesi nel mercato, in ogni dato istante nel tempo, tra le distinte e del tutto soggettive attribuzioni di importanza ad ogni specifico bene. Di conseguenza, occorre orientare l'indagine direttamente verso tali ultime idee del valore, anche superando il tradizionale vincolo della espressione dei risultati in termini monetari. Questa ultima opportunità naturalmente va valutata con estrema attenzione, in relazione alla ragione pratica dell'indagine. A livello generale, non sembra sussistere alcuna convenienza a confermare il postulato del prezzo o, meglio, l'idea che vede esclusivamente come oggetto del giudizio la quantità di moneta atta a precisare ogni particolare aspetto del valore attribuibile ad un bene.

Ogni incertezza al riguardo può solo costituire un ostacolo alle forti possibilità di allargamento della capacità di risposta a problemi posti nel campo della sfera del pubblico. Complessi concetti di valore possono essere esplorati utilmente e trovare una appropriata collocazione e giustificazione all'interno di una coerente visione degli obiettivi disciplinari e con le forme di loro rappresentazione. La convinzione è che nel metodo esistano principi generali perfettamente in grado di mantenere solida la base comune di ogni ulteriore contributo.

3. L'impiego delle tecniche economiche di valutazione nella produzione di evidenze fenomenologiche

In questo allargato contesto, l'analisi diviene senza alcun dubbio maggiormente articolata e complessa. Si deve notare come il lavoro di conoscenza e rappresentazione di ogni fenomeno non possa più limitarsi al semplice riconoscimento di una struttura formale in un determinato campo empirico. Esso deve svolgersi secondo schemi metodologici autonomi, ma da ritenersi del tutto strumentali ai fini della espressione del giudizio di valore. A volte, si rende necessaria la introduzione di più specifiche e differenziate ipotesi. Le modalità e le forme di una tale attività vengono ad avere caratteri dipendenti direttamente dalla particolare natura del fenomeno, dal livello di astrazione possibile, dallo stesso stato delle conoscenze. In ogni momento di sviluppo delle elaborazioni, deve apparire chiaro che lo sforzo consiste nella produzione di dati e non può essere assolutamente confuso con quello da compiersi

successivamente di loro interpretazione estimale.

Questa concezione è fondamentale per evitare ogni ambiguità. Il necessario ricorso alle tecniche economiche di valutazione assume un significato analogo a quello attribuibile all'impiego di ogni altra conoscenza nelle fasi di individuazione dei caratteri e misurazione delle modalità per i beni considerati. Bisogna distinguere nettamente tra questa richiesta funzione di aiuto nella produzione di evidenze fenomenologiche per una applicazione del metodo estimativo e il più naturale ruolo svolto all'interno dell'analisi economica dei progetti di investimento. Questi due impieghi sono estremamente diversi e ciascuno può divenire un mezzo fortemente decisivo per il raggiungimento di specifici obbiettivi.

Una simile impostazione sembra inevitabile per consentire una netta differenziazione tra giudizi economici e giudizi estimativi; può evitare alcune inopportune sovrapposizioni tra ambiti di ricerca mantenuti differenziati, rispetto ai problemi e alle funzioni, in ogni altra fase di sviluppo dei processi sociali e istituzionali.

L'assunzione di questo punto di vista non deve essere inteso in alcun modo come espressione di una volontà di cristallizzazione della teoria, di considerarla un sistema chiuso rispetto alla dinamicità delle questioni. Non vi è dubbio infatti che nell'analisi estimativa siano necessari dei progressi. Proprio in tal senso si è cercato di sviluppare la riflessione sull'opportunità di rinunciare al postulato del prezzo; essa vuole riflettere alcune posizioni potenzialmente rilevanti, ma non ancora orientate in una adeguata direzione.

Le possibilità di ulteriori elaborazioni appaiono notevoli e praticamente inesplorate. Ciò non toglie che si manifesta con forza l'esigenza di evitare il rischio di vedere entrare definitivamente la disciplina in una crisi surrettizia. Divengono sempre più ricorrenti i casi in cui il fascino di una analisi dinamica e qualitativa, unitamente al naturale desiderio di proporre lavori originali, induce a rimuovere ipotesi fondamentali, con una modifica radicale dei contenuti e delle prospettive disciplinari. Questa constatazione determina un forte dubbio sulla possibilità di convergenza verso esiti soddisfacenti di un processo di astrazione impostato in tali termini. Non può essere attribuito un reale significato innovativo a quei disegni che si rivelano al loro interno contraddittori o rivolti a spostare da un settore all'altro quello che è già noto, piuttosto che ad aggiungere al noto qualcosa di nuovo.

Ogni possibile e sempre auspicabile nuovo apporto può, invece,

rivestire un carattere positivo se deriva da una impostazione di piena accettazione del principio che il metodo comparativo è in rapporto di coesistenza reciproca con la ricerca estimativa. Questa immanenza del Metodo non può essere disconosciuta, se non si vuole uscire dal territorio della disciplina, tradire la sua natura ultima, la sua stessa autonomia scientifica.

4. Caratteri e possibili perfezionamenti dello schema teorico

Il Metodo va assunto come un vero e proprio assioma, in quanto indica una proprietà formale che costituisce una definizione implicita della costruzione teorica cui si riferisce. E' l'assunzione di tale assioma che nella maniera più assoluta pone le condizioni per la formulazione e il rispetto dei postulati inerenti alla previsione e alla ordinarietà del giudizio di stima.

Per evitare comprensibili confusioni, conviene brevemente ricordare il significato attribuito a questi due caratteri. E' stato magistralmente osservato come deve intepretarsi ciò che chiamiamo previsione. Con questo termine, non si vuole in alcun modo indicare un'attività rivolta ad esprimere il futuro, di cui non sappiamo nulla e che non è materia di conoscenza. Parlare della possibilità di prevedere non è altro che un modo immaginoso ed enfatico per evidenziare l'esigenza di cogliere il presente stesso, attraverso un'indagine capace di rendere possibile il passaggio dalla causa all'effetto. Questo processo non porta a predire un dato evento ma a tentare di spiegarlo.

Non può scorgersi dunque alcuna pretesa di prevedere il futuro, ma esclusivamente una naturale volontà di vedere il presente. L'attenzione si rivolge nei confronti delle forze agenti che già hanno esplicitato il loro effetto; fondamentale ed unico obiettivo diventa stabilire la più logica conseguenza di cause appunto conosciute, offerte dall'esperienza. Le proprietà caratteristiche degli eventi considerati costituiscono il punto di partenza di una catena di deduzioni; il proposito è rilevare la regolarità dei fenomeni, le leggi alle quali poterli ricondurre nella generalità dei casi.

In questi termini, il giudizio di valore trova un fondamento nella probabilità statistica, che si distingue fortemente dalla idea della probabilità sperata e gli conferisce il connotato della oggettività, della generale validità. La ricerca di ciò che del passato presenta una maggiore

frequenza statistica diventa il presupposto essenziale per una generale accettazione dell'unico risultato conseguibile come strumento idoneo ad una imparziale amministrazione della giustizia economica, in dipendenza di ogni specifico e precisato a priori aspetto economico di un determinato bene.

Di fronte ad una piena consapevolezza collettiva della molteplicità e varietà dei comportamenti, è il processo di traduzione univoca di ogni aspetto del valore che porta ad attribuire una indiscutibile valenza di obbiettività all'analisi estimativa. Il postulato della ordinarità è fondato proprio su questo punto di vista. Siamo portati a riconoscerne la validità nello stesso momento in cui ammettiamo aprioristicamente la necessità di rendere oggettivo il giudizio di stima; cioè, riteniamo coerente l'orientamento del processo previsionale verso la ricerca di effettive e più ricorrenti manifestazioni dell'aspetto del valore preso in esame.

Questa idea di interpretazione del sistema reale definisce chiaramente i termini del problema e va assunta come una esplicita dichiarazione degli obbiettivi dell'opera di stima. E' la specificazione della funzione assegnata ai risultati dell'indagine nel campo della amministrazione della giustizia economica che limita fortemente ogni possibilità di mutamento dell'unico strumento metodologico in grado di determinare l'inclusione di tutte le variabili che sono importanti per il problema e l'esclusione di quelle che possono essere ragionevolmente tralasciate.

Il processo di comparazione sintetica tra le circostanze storiche e quelle attuali porta indiscutibilmente a: 1) osservare la concreta espressione delle importanze attribuite a beni confrontabili nei rapporti d'uso, produzione e scambio; 2) individuare per essi e il bene di riferimento i caratteri rilevanti e misurarne le rispettive modalità; 3) operare il processo di previsione del dato ipotetico valore come più probabile conseguenza delle variabili considerate.

All'interno di questa costruzione teorica sono richiesti gli inevitabili sforzi per la formazione di un adeguato insieme di beni di confronto, la categorizzazione delle variabili e la definizione del più opportuno livello di aggregazione. Il trattamento della variabile tempo avviene nella maniera più semplice con l'accettazione degli schemi dell'economia statica. La natura del postulato della previsione determina in effetti le stesse conseguenze teoriche e pratiche dovute all'accettazione del postulato della invarianza della realtà, ammesso anche in Economia Politica per sia pure brevi periodi.

Anche se si deve riconoscere che nella realtà economica ogni

attribuzione di importanza ai beni ed ogni previsione si esplica in base alle sole constatazioni del passato e cognizioni del presente, non si può continuare ad ignorare l'esistenza di un tale evidente limite. E' da ritenersi desiderabile una più confacente introduzione della variabile tempo, ai fini di poter interpretare fino in fondo gli effetti dovuti al continuo mutamento delle relazioni tra i componenti del sistema, con una agevolazione in particolar modo del non facile compito di reperire utili informazioni nella formulazione di giudizi a posteriori, riferiti cioè ad un'epoca precedente a quella in cui viene richiesta la valutazione.

Il potenziamento della capacità di offrire previsioni accurate e attendibili deve essere avvertito non solo in termini propriamente scientifici, ma anche in termini pratici, essendo una delle basi del consenso che si riallaccia a una teoria, a una disciplina. In ogni modo, la concezione forte della previsione va mantenuta, non potendo evitare la constatazione che tutti i dati economici sono datati: così che l'evidenza induttiva non potrà mai assicurare più che una relazione che può valere entro il periodo al quale i dati si riferiscono. Bisogna mantenere fermo il principio che il passato spiega il presente e questo il futuro. L'incertezza può essere presa in considerazione soltanto in modo coerente con il sistema teorico, il quale esige un legame indissolubile tra le capacità di previsione e di spiegazione. Va ammesso implicitamente che la realtà economica è descrivibile in modo esaustivo, spiegabile in modo coerente e generalmente accettato, che la previsione è conseguente e verificabile; l'elemento sorpresa è quindi eccezionale.

Indipendentemente da ogni altra e pur sempre discutibile formulazione del concetto di previsione, nella ricerca estimativa la definizione del problema in ogni sua implicazione può considerarsi perfezionata se operata nella assunzione del metodo comparativo come principio assiomatico e nel contemporaneo sviluppo di ogni riflessione sulla base dei postulati della previsione, della ordinarietà e dello scopo. A quest'ultimo si è già fatto cenno, anche se non in forma esplicita, nei momenti in cui si è associato il giudizio di stima ad ogni particolare aspetto del valore attribuibile al bene di riferimento e si è prospettata l'esigenza di osservare la concreta espressione delle importanze attribuite ai beni confrontabili nei diversi e tutti sempre possibili rapporti di uso, produzione e scambio. Lo stesso convincimento sulla opportunità di estendere i giudizi anche alle circostanze in cui i valori d'uso non si trasformano in prezzi secondo le leggi di mercato ha portato a ritenere superato il postulato del prezzo e a vedere con interesse i contributi delle tecniche economiche nella produzione dei dati.

La identificazione dello scopo dal quale deve dipendere l'angolo di visuale economica attraverso il quale si deve riguardare il bene da valutare diventa senza alcun dubbio la preliminare e necessaria operazione nella fase di definizione del problema. Lo scopo corrisponde al più logico ed equo impiego del bene considerato, in relazione alla ragione pratica, al motivo che muove all'esecuzione della stima. Il rapporto economico intercorrente tra le caratteristiche del bene e le persone implicate va chiarito proprio per l'esistenza di una molteplicità di interpretazioni del concetto di valore, degli aspetti o connotati economici che possono essere attribuite contemporaneamente ad un medesimo bene.

Il riconoscimento della dipendenza del giudizio di stima dallo scopo diventa essenziale per una idonea determinazione dell'oggetto della ricerca. Una operazione estimativa non può cominciare sensatamente se non viene acquisito come dato l'aspetto economico del bene oppure se non si è in grado di definire il più opportuno rapporto intercorrente tra ciascun aspetto economico e la specifica ragione pratica che può avere la stima. La scelta dello scopo o aspetto economico o ancora criterio di stima pertinente al caso concreto non può quindi essere casuale, ma deve essere sempre sufficientemente giustificata. La motivazione del giudizio di stima deve essere più o meno estesa e completa - ed allargata anche alla dimostrazione dell'idoneità dell'aspetto economico scelto a servire adeguatamente al motivo che dà occasione alla stima - in modo da persuadere - in ogni e qualunque caso - che la misura del valore stimato è quella adeguata al caso stesso.

E' a questa esigenza di associare sempre più confacenti scopi alla pluralità delle motivazioni che si deve lo sviluppo autonomo della teoria del valore, con la progressiva formazione di una vasta e aperta serie di concetti di valore, anche di significato convenzionale. Ogni possibile interpretazione non può, tuttavia, che discendere dalle tre fondamentali e richiamate manifestazioni dei rapporti tra i soggetti delle azioni economiche e i beni in esse impiegati. Non può essere posto in discussione il fatto che la realtà fenomenologica può trovare una diretta spiegazione estimale soltanto nell'iniziale riferimento a dati valori d'uso, di costo monetario di produzione, di scambio attuale.

Queste ultime due espressioni economiche del valore hanno portato tradizionalmente alla definizione dei due fondamentali concetti di valore di costo e valore di mercato. Il valore d'uso, nelle sue forme totale e marginale, può consentire nella nostra impostazione la individuazione

di un terzo aspetto, anche esso autonomo e fondamentale. Lo riferiamo ai beni privi di mercato e chiamiamo valore d'uso sociale. Per la sua misurazione, abbiamo già evidenziato la necessità di dover produrre dati sui valori d'uso attribuiti da ogni singolo soggetto ai beni confrontabili. Le tecniche economiche di valutazione consentono perfettamente di riuscire in questo. Vanno collocate in una posizione dominante quelle che portano a monetizzare le utilità o disutilità individualmente provate, mediante l'impiego di procedimenti di simulazione diretti o indiretti; cioè, le più adeguate formulazioni della contingent valuation o della travel cost.

Al proposito, va sottolineata con interesse una prospettata possibilità di utilizzo della contingent valuation anche ai fini della produzione di dati per la misurazione del valore di mercato. In effetti, la difficoltà di disporre in certi casi di numerose e corrette indicazioni sui valori di scambio attuali o prezzi storici potrebbe validamente essere superata con una sistematica rilevazione delle disponibilità a pagare o ad accettare rispetto ad un insieme di beni di confronto, il quale peraltro può essere fatto variare comodamente nel tempo e reso sempre più ottimale.

Gli scopi fondamentali verso cui può essere orientato il giudizio di valore estimativo sono dunque tre e precisamente: il valore d'uso sociale (V_{us}); il valore di costo (V_k); il valore di mercato (V_m). La risolubilità di ogni sistema non può che passare dalla misura di almeno uno di essi. In taluni casi, la natura del motivo richiede però di far riferimento a forme di valore da queste derivate più o meno complesse o strumentali. Ci ritroviamo così di fronte una serie di definizioni particolarmente differenziate, anche se non tutte ritenute significative e, quindi, accolte dalla manualistica. La serie non può essere ritenuta chiusa; in ogni momento, deve essere suscettibile di ampliamento con l'introduzione di nuove interpretazioni del valore.

5. Formulazione e convalida dei modelli operativi

Con queste ultime precisazioni, possiamo ritenere perfezionata la illustrazione delle principali condizioni che ogni possibile modello di determinazione dei risultati deve soddisfare. Abbiamo davanti una rappresentazione sufficientemente completa del problema e della struttura logica all'interno della quale dover interpretare il comportamento dei fenomeni. La specificazione del modello non può che assumere

i caratteri di un calcolo formale interpretabile. La giustificazione logica dei risultati viene completamente assicurata dalle premesse enunciate sotto forma di proposizioni (assioma e postulati) in un linguaggio formalizzato, il quale appunto in termini teorici definisce le operazioni logiche che consentono di dedurre proposizioni dimostrabili: i teoremi.

A livello operativo, occorre essenzialmente formulare delle regole, compatibili con lo schema sintattico della teoria e, quindi, in grado di associare ai termini teorici dei termini osservativi, definiti nell'universo oggetto della teoria. La accettazione di uno schema teorico deduttivo assiomatizzato conferisce al modello una funzione di rappresentazione deduttiva della struttura formale di un fenomeno e gli richiede una interpretazione in termini linguistici della teoria tramite elementi dello stesso fenomeno.

L'evidente limite che ne consegue - cioè, la impossibilità di riprodurre pienamente le caratteristiche e il comportamento del sistema reale e quindi la certezza di pervenire a risultati mediati dalla teoria - non deve comportare una rinuncia al graduale passaggio verso assunzioni più realistiche. La capacità di rendere evidenti le ipotesi, esatti i calcoli, trasparenti e oggettive le osservazioni deve essere ritenuta fondamentale per garantire la continuità dei progressi.

I diversi controlli sulla validità devono determinare una definitiva esclusione di modelli deboli. Quelli, cioè, che al loro interno consentono, sotto l'apparenza di una ortodossia metodologica, la formulazione di giudizi, nello stesso tempo e per uno stesso bene economico, differenti al variare della persona dell'estimatore, senza una reale possibilità di stabilire in maniera univoca quale di tali giudizi abbia una maggiore rispondenza alla struttura teorica e se, in relazione ad essa, possa o meno essere accolto a livello generale.

Bisogna prendere atto che nella odierna realtà i giudizi di valore raramente vengono espressi da persone probe e timorose di Dio e della giustizia, disposte a svolgere il proprio compito con tutta la dovuta accuratezza, senza parzialità, amore, timore, o avversione verso persona alcuna.... In più occasioni si è avuto modo di constatare direttamente una limitatissima disponibilità ad agire in tal senso. Un caso fortemente indicativo si è verificato all'interno di una Commissione di valutazione di beni immobili di proprietà pubblica. Un membro, posto di fronte alla soggettività e irragionevolezza delle proprie argomentazioni, ha rivendicato una piena autonomia nel giudizio, giungendo persino a negare l'esistenza dell'Estimo. Il fatto deve far riflettere se si considera che

questa persona ricopre un incarico di alta responsabilità all'interno della Direzione generale del Catasto e dei Servizi tecnici erariali.

La constatazione della difficoltà completamente esterna alla disciplina di determinare un sicuro orientamento del giudizio di valore verso un processo, cosciente e motivato, di oggettivazione induce, anche se con una certa tristezza, a ritenere oramai del tutto inadeguati innanzitutto i modelli a vista o a impressione. La comparazione implicita non può che appartenere al passato. Va, comunque, riconosciuto pienamente il fascino di una analisi che si fonda sulla capacità, attribuita esclusivamente agli uomini di buon senso e assai pratici della natura e fecondità dei beni, di saper assumere, come testimone della comparazione estimativa, un bene idealmente costruito nella propria mente come sintesi logica dell'esperienza professionale. Solo la vastità delle indagini precedentemente svolte, la perfetta conoscenza del mercato di riferimento e, in esso, delle cose, considerate in ordine al loro stato di essere, e alla loro utilizzazione, può concedere la possibilità di sviluppare una comparazione mentale che non può non prescindere dalla analisi, pur mentalmente condotta, di tutti i caratteri che individuano, in quell'ambiente, la cosa alla quale deve essere attribuito il risultato della comparazione.

Nel contempo, non può essere convalidato ogni altro modello che lasci all'estimatore evidenti e notevoli gradi di libertà nell'apportare, per mezzo di un'azione congetturale, aggiunte o detrazioni ai risultati conseguiti mediante il ricorso a formalizzazioni matematiche. A nostro avviso, ogni manipolazione della teoria e anche la stessa estrema negazione del suo valore scientifico dipendono notevolmente dalla accettazione, ancora presente nella manualistica, della possibilità di crescere con discrezione o scemare il valore dedotto dal confronto stesso.

I modelli una volta definiti vanno applicati sino in fondo, con l'accoglimento di ogni implicazione. Quando diventa evidente la ridotta capacità di rappresentazione di aspetti significativi della realtà, non si può che procedere ad una loro riformulazione parziale o totale. A fondamento del processo di formulazione di un modello deve essere sempre contemplata questa necessità di effettuazione di numerosi controlli della validità, mediante una procedura interattiva. La convalida dipende, poi, come si è avuto modo di sottolineare, dalle stesse circostanze in cui viene usato; occorre sempre accertare la natura e la consistenza dei mutamenti che possono intervenire nel tempo sotto ogni aspetto. In questo processo di progressivo miglioramento, non si può ignorare il ruolo sicuramente determinante che può essere svolto dallo sviluppo

dello stesso linguaggio matematico.

L'esame della evoluzione nel tempo dei modelli estimativi pone, tuttavia, in evidenza una ridotta disponibilità a servirsi con immediatezza dei nuovi strumenti di analisi propri delle metodologie e dei linguaggi formali. La effettiva ragione di questo atteggiamento a noi sfugge completamente. Anche nel momento attuale, siamo portati, purtroppo, a constatare un ridotto interesse a riconoscere la indubbia efficacia del trattamento dei fenomeni variabili oggetto di studio in diretto rapporto con i più avanzati schemi di analisi della statistica conoscitiva e predittiva.

Indipendentemente dai caratteri che può avere la formalizzazione matematica, va tenuta presente la necessità di distinguere i modelli in tre essenziali categorie: modelli semplici unitari, modelli semplici multipli, modelli complessi.

I modelli semplici si hanno quando il risultato deve essere attribuito ad un solo bene oggettivamente determinato. In una tale situazione, il bene può essere considerato o unitariamente oppure come idealmente frazionato, in parti distinguibili ma non distinte; cioè, visto nella molteplicità degli elementi che lo compongono, in forme più o meno aggregate.

La diversità tra i modelli semplici consiste nel fatto che quando sono unitari occorre riferirsi ad un unico insieme di beni di confronto e, quindi, pervenire ad un unico risultato per il bene visto nella sua interezza; mentre nella seconda ipotesi, i confronti devono avvenire sviluppando una molteplicità di comparazioni estimative con una corrispondente pluralità di insiemi di beni di confronto, riferibili ad ogni singola parte in cui è stato suddiviso il bene di riferimento.

L'impiego di un modello semplice multiplo si rende necessario, ad esempio, nelle attuali procedure di determinazione dei redditi a fini fiscali. In tale campo, difficilmente può ipotizzarsi un loro completo superamento mediante il prospettato impiego di formalizzazioni pluriparametriche uniequazionali, collegate alle tecniche di regressione. Una ulteriore e pure tradizionale applicazione la ritroviamo nel campo della valutazione dei costi di costruzione, quando prendiamo in esame la tecnica del computo metrico estimativo, in entrambe le forme merceologica e funzionale. Tale modello richiede, comunque, un'opera di perfezionamento. Nella attuale formulazione, viene consentita una soggettiva rettificazione dei risultati. Occorre, in un qualche modo, tenere conto degli effetti correlati al frazionamento, sia pure per soli fini strumentali, di un tutto caratterizzato da una determinata struttura, con la rottura arbitraria di quei rapporti di complementarietà che legano, nel

tutto stesso, le parti che lo compongono.

Si ricorre ai modelli complessi quando, con un unico giudizio di stima, deve essere determinata una serie di risultati autonomi fra loro, nel riferimento ad altrettanti beni autonomi fra loro. In tali momenti, non si pone alcun problema di aggiustamento dei risultati, proprio a causa della riconosciuta completa autonomia economica dei beni considerati, della assenza, cioè, di rapporti di complementarità tra essi. Anche se i confronti devono continuare ad essere multipli come nel caso precedente, l'ottimizzazione del processo valutativo va perseguita, con la individuazione di un unico insieme di beni di confronto. La giustificazione di un tale approccio può essere fatta risalire alla esigenza di ottenere una serie di risultati autonomi in grado di riflettere, in termini di oggetto del giudizio di stima, il rapporto che esiste fra la importanza, oggettiva ed economica, attribuibile ai rispettivi beni. Una ricorrente esigenza di applicazione di tale modello viene ad aversi nelle attività di definizione delle tabelle millesimali per complessi immobiliari di natura condominiale.

Un ultimo aspetto, che appare importante considerare in questa esposizione imperniata sulle ragioni della autonomia del giudizio di valore estimativo, riguarda i parametri della comparazione. Si è già avuto modo inizialmente di porre in evidenza la necessità di dover - sia rispetto al bene o ai beni di riferimento o oggetto di stima che ai beni dell'insieme di confronto - individuare e opportunamente rappresentare uno o più caratteri comuni o appunto parametri della comparazione.

Nella letteratura essi vengono quasi sempre attribuiti esclusivamente ai soli beni considerati e sono classificati in ordine alla capacità di coglierne la natura fisica, merceologica o economica. All'interno delle prime due categorie devono rispettivamente ricadere i caratteri quantitativi e qualitativi; nella terza, ogni attitudine dei beni stessi ad essere impiegati per il raggiungimento di particolari fini nelle azioni economiche. E' in rapporto a quest'ultima concezione che, nella evoluzione dottrina, si è utilmente proceduto all'inserimento del reddito tra i parametri della comparazione. In tal modo, si è dimostrata chiaramente la perfetta identità tra i risultati ottenibili in una non arbitraria o convenzionale determinazione del valore di capitalizzazione e la misura del valore di mercato.

Il passaggio a più potenti formulazioni dei modelli rende naturale e controllabile l'inserimento di ulteriori informazioni inerenti a condizioni estrinseche, da cogliere sempre secondo la medesima classificazione. In

questo ampliamento della visuale, non solo può essere presa in considerazione la molteplicità degli elementi in grado di evidenziare aspetti quali-quantitativi dell'ambiente nel quale i beni sono inseriti; ma si può procedere all'introduzione della stessa variabile tempo, nonché di dati di significato macroeconomico, quali la popolazione, il reddito medio, gli investimenti pubblici, le imposte locali. In questa direzione econometrica, è resa possibile, sia pure con la dovuta prudenza, la verifica della praticabilità della inclusione di variabili indicatrici dei principali fattori di incertezza.

BIBLIOGRAFIA

- AA.VV. (1991) - *L'estimatore e le problematiche valutative nelle società moderne*, in Genio Rurale, n. 1, Bologna.
- V. BENTIVEGNA (1990) - *Alcune note epistemologiche sulla valutazione*, Firenze.
- T. BERIA (1796) - *Istruzioni pratiche per l'Estimo dei beni stabili e mobili*, Torino.
- G. BORIO (1862) - *Primi elementi di economia e stima dei fondi agrari e forestali*, Torino.
- O. BORDIGA (1893) - *Trattato delle stime rurali*, Portici.
- V. CABALLER (1975) - *Concepto y métodos de valoración agraria*, Madrid.
- A. CARUSO (1990) - *Evoluzione della dottrina e della pratica estimativa nella cultura e nella scuola politecnica piemontese dagli ultimi decenni del secolo XVIII° alla prima metà del secolo XX°*, Torino.
- R. CIANFERONI (1977) - *Intervento al VII° Incontro di Estimo Ce.S.E.T.*, Firenze.
- V. COLUMBO (1962) - *Estimo. La logica - La teorica*, Milano.
- S. DI FAZIO (1984) - *Alla ricerca delle "vere" teorie sulla stima dei fondi rustici*, in Orientamenti Tecnici, n. 37, Catania.
- S. DI FAZIO (1977) - *L'arte delle stime in Sicilia tra il settecento e l'ottocento*, Catania.
- S. DI FAZIO (1981) - *Appunti di teoria dell'Estimo*, in Genio Rurale, n. 10, Bologna.
- S. DI FAZIO (1985) - *La pratica degli apprezzamenti nel Meridione d'Italia tra il XVI° e il XVIII° secolo*, in Orientamenti Tecnici, n. 40, Catania.
- S. DI FAZIO (1991) - *La stima dei fabbricati in un saggio del tardo Settecento*, in Genio Rurale, n. 10, Bologna.
- L. FABBRI (1969) - *Elementi di estimo civile ed urbano*, Firenze.
- G. FETTARAPPA (1903) - *Corso di Estimo*, Torino.
- G. FETTARAPPA (1890) - *Principi di economia applicati alla stima e conteggi ad essi relativi*, Torino.8

- N. FAMULARO (1974) - *Ancora sui limiti scientifici dell'estimo e le provocazioni di un albero*, in Genio Rurale, n. 7-8, Bologna.
- N. FAMULARO (1959) - *Sull'autonomia ed il contenuto dell'Estimo*, in Rivista del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, n. 2, Roma.
- N. FAMULARO (1969) - *Teoria e pratica delle stime*, seconda edizione, Torino.
- N. FESTASIUS (1569) - *Tractatus de aestimo et collectis*, Mutinae, Mutinae.
- C. FORTE (1968) - *Elementi di estimo urbano*, Milano.
- C. FORTE (1977) - Intervento al VII° Incontro di Estimo Ce.S.E.T., Firenze.
- L. FUSCO GIRARD (a cura di) (1989) - *Conservazione e sviluppo: la valutazione nella pianificazione fisica*, Milano.
- L. FUSCO GIRARD (1987) - *Risorse architettoniche e culturali: valutazioni e strategie di conservazione. Una analisi introduttiva*, Milano.
- A. GABBA (1984) - *L'opera di stima nella formazione e nel rinnovo della città in età moderna*, Pavia.
- M. GRILLENZONI - G. GRITTANI (1990) - *Estimo. Teoria, procedure di valutazione e casi applicativi*, Bologna.
- T. J. KOOPMANS (1978) - *Tre saggi sullo stato della scienza economica*, Napoli.
- C. LEE (1973) - *Models in Planning*, Oxford.
- F. MALACARNE (1970) - *Interpretazione ed applicazione del principio dell'ordinarietà nella formulazione del giudizio di stima*, in Genio Rurale, n. 12, Bologna.
- F. MALACARNE (1977) - *Lineamenti di Teoria del giudizio di stima*, Bologna.
- E. MARENGHI (1917) - *I metodi estimativi sintetici*, Pescaia.
- E. MARENGHI (1916) - *La critica e la interpretazione dei dati statistici nelle ricerche di economia agraria e di estimo*, Pescaia.
- E. MARENGHI (1925) - *Lezioni di Estimo*, Milano.
- S. MATTIA (1989) - *Introduzione alle teorie del valore*, Firenze.
- S. MATTIA (1991) - *Riflessioni sul corpo disciplinare e sulle applicazioni delle metodologie e tecniche di valutazione: Estimo o Economia?*, in Genio Rurale, n. 12, Bologna.

I. MICHIELI (1982) - *Estimo*, Bologna.

S.C. MISSERI (1977) - *La scienza estimativa nel quadro della moderna dinamica economica e sociale: lineamenti e tendenze*, Introduzione al VII° Incontro di Estimo Ce.S.E.T., Firenze.

S.C. MISSERI (1988) - *La valutazione delle opere d'arte - Metodo e Processi*, Bologna.

S.C. MISSERI (1990) - *Presentazione al Seminario di A. Randall tenuto nel 1988 presso l'Università di Catania*, in *Aestimum*, n. 23-24, Firenze.

S.C. MISSERI (1973) - *Sul destino (un poco triste) dell'Estimo*, in *Genio Rurale*, n. 12, Bologna.

M. MONDADORI (1978) - *Struttura delle teorie scientifiche e progresso*, in *Quaderni della fondazione Feltrinelli*, n. 2, Milano.

A. MUZZI (1887) - *Trattato sulla stima dei fondi rustici, terza edizione*, Napoli.

V. NICCOLI (1887) - *Economia rurale, Estimo e Computisteria agraria*, Torino.

M. OREFICE (1984) - *Estimo*, Torino.

P.C. PALERMO (1981) - *Politiche territoriali e modelli*, Milano.

A. REALFONZO (1988) - *Metodologia dell'estimo urbano*, Napoli.

R. ROSCELLI (a cura di) (1990) - *Misurare nell'incertezza*, Torino.

F. RIZZO (1989) - *Economia del patrimonio architettonico ambientale*, Milano.

F. RIZZO (1977) - *Intervento al VII° Incontro di Estimo Ce.S.E.T.*, Firenze.

F. RIZZO (1986) - *Valore oggettivo e valore soggettivo. Scienza economica e applicazione estimativa in Serpieri e dopo Serpieri*, in *Genio Rurale*, n. 3, Bologna.

A. SERPIERI (1939) - *La stima dei beni fondiari*, Firenze.

M. SIMONOTTI (1989) - *I generi del giudizio di valore*, in *Genio Rurale*, n. 2, Bologna.

M. SIMONOTTI (1988) - *L'analisi di regressione nelle valutazioni immobiliari*, in *Studi di economia e diritto - Bollettino degli interessi Sardi*, n. 3.

M. SIMONOTTI (1985) - *La comparazione e il sistema generale di stima*, in *Rivista di economia agraria*, n. 4.

M. SIMONOTTI (1990) - *L'evoluzione della metodologia estimativa tradizionale*, in Genio Rurale, n. 2, Bologna.

U. SORBI (1977) - Intervento al VII° Incontro di Estimo Ce.S.E.T., Firenze.

C. TOMMASINA (1940) - *Corso di estimo (Civile - Industriale - Rurale)*, Terza edizione completamente riformata, Torino.

N. ZIZZO (1977) - Intervento al VII° Incontro di Estimo Ce.S.E.T., Firenze.

Abstract

In the admission of a strict correlation between scientific autonomy of Estimate and the unifying function of comparative method, any possible epistemologic argument has been at first considered not only difficult, but also little incisive. It can't be discussed the ability of scientific project, historically established, to be greatly constructive and enough exhaustive at the different analysis levels.

The need of extending objective judgements of value to goods without market imposes, nevertheless, to rinuonce to the postulate of price.

Complex concepts of value could be usefull edxplored, and thus could be found a suitable collocation and justification in a coherent vision of the disciplinary objectives and with the form of their representation.

In this vision, any reference to economic techniques of valuation should be limited just at the moment of data production, and can't be absolutely interlace with schemes of their following estimative interpretation. This kind of impoctation seems to be inevitable to allow a clear differentiation between economic judgement and estimative judgement; it allows to avoid some unsuitable superimpositions between research ambits kept distinguished, as regards problems and functions, in any other development phase of social and institutional processes.

The assumption of this point of view shouldn't be considered as expression of a will to crystallize theory, considering it as a closed system to the dinamicity of the matters.

Possibilities of further elaborations seem to be great and practically unexplored.

This process should be worked out in a strict connection with analisis instruments proper of methodology and formal languages.

At the moment, ought to be overcome any incomprehensible resistance to recognize the undoubted effectiveness of treatment of variable phenomena subject of study, in direct relation with the most advanced schemes of cognitive and forecasting analisis.

Résumé

En admettend la forte correlation entre l'autonomie scientifique de l'évaluation e la fonction unifiente de la metode comparative, tout discours épistémologique sera consideré non seulement difficile mais même peu determinant.

La capacité du projet scientifique, qui c'est historiquement constitué afin d'apparaître fortement constructif et suffisamment exhaustif au différents niveaux d'analyse, ne peut être remise en discussion.

La nécessité de devoir étendre les jugements de valeur objective aux biens privés de marché impose, cependant, la renonce au postulat du prix.

C'est ainsi que des complexes conception de valeur peuvent être explorées utilment et trouver une disposition e justification appropriée dans le contexte d'une vision cohérente des objectifs disciplinaires, avec les formes de leurs représentation.

Dans ce cadre, chaque référence aux techniques économiques d'estimation, sera limitée aux seuls moments de la production des valeurs et ne peut absolument se combiner avec les schemas d'une interprétation d'estimation successive.

Une telle décision semble inévitable afin de permettre une nette divergence entre jugements économiques et jugements d'estimatio, ceci permet entre cadres de recherche maintenus distincts, en rapport aux problems et aux procédée sociaux et institutionnels.

Le choix de ce point de vue ne doit être entendu en aucun cas comme l'expressions d'une volonté de cristallisation de la teorie, et de la considérer comme un système retreint en rapport à la dynamique des questions.

Les possibilités d'ulterieurs élaborations sont innombrables et pratiquement inexplorées.

Ce procédé devra se développer en stricte rapport avec les instruments d'analyse propre des metotologies et des langages formels.

Actuellement il est nécessaire de dépasser chaque résistance incompréhensible à reconnaître l'efficacité doutense du traitement des phénomènes variables objets d'études en direct rapport avec les plus avancés schemas d'analyse des connaissances et des prévisions.

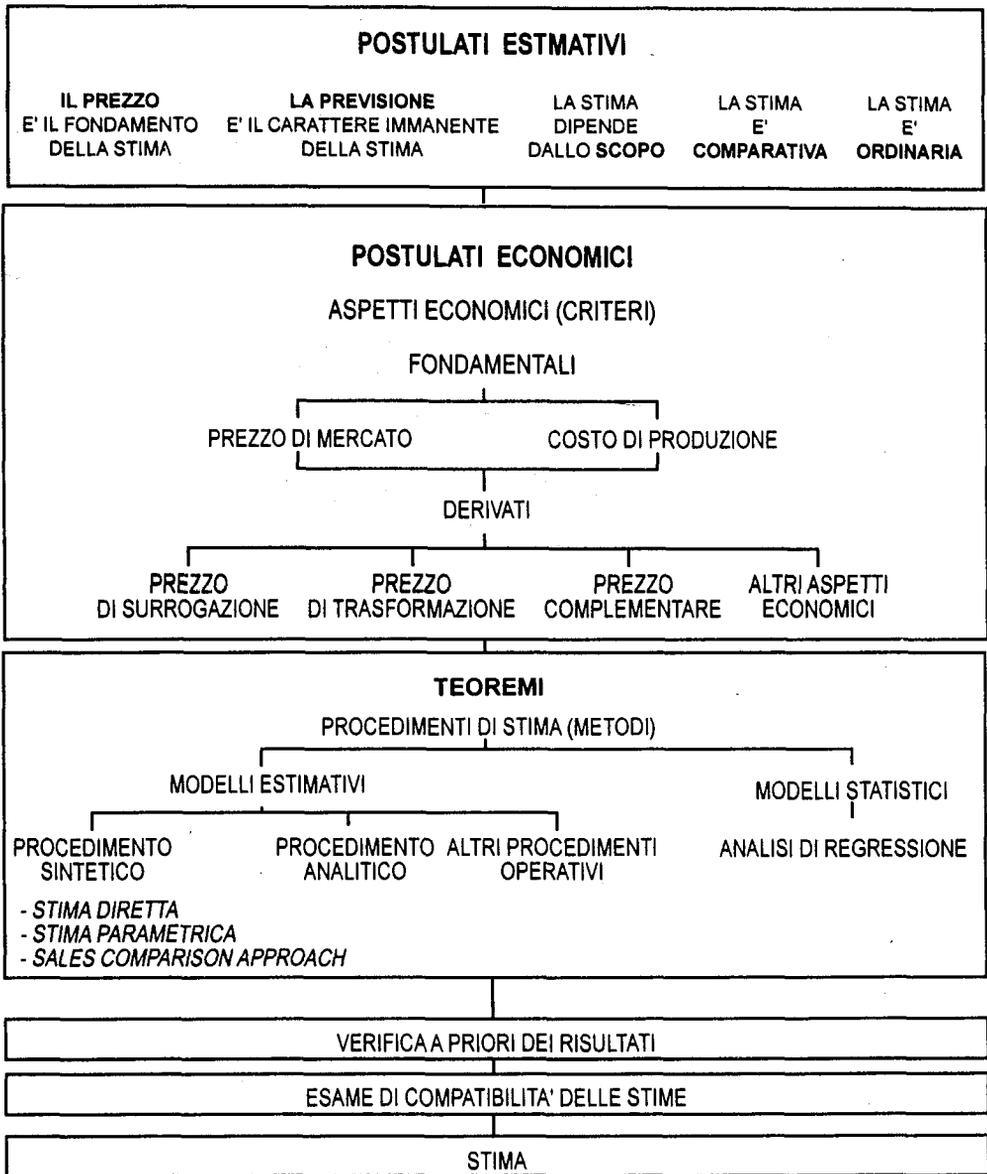


Fig. 1 Tradizionale assiomatizzazione della metodologia estimativa

FONTE: M. Simonotti, *Fondamenti di metodologia estimativa*, 1989

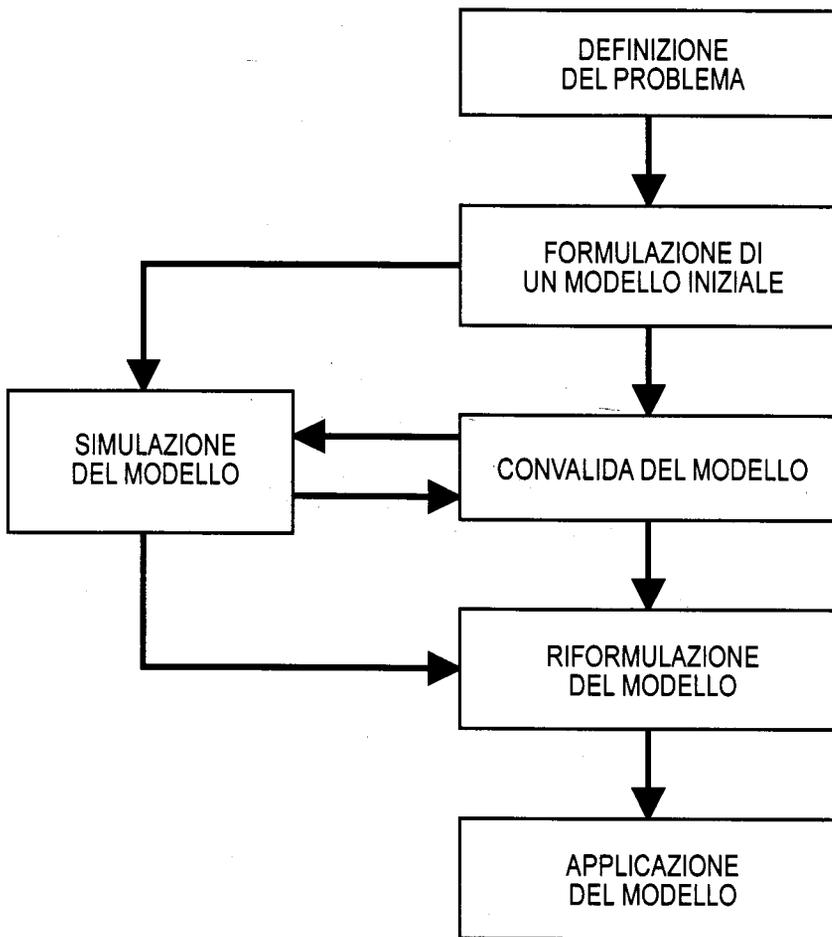


Fig. 2 Sviluppo del modello come processo iterativo. Nell'Estimo la *definizione del problema* viene resa possibile nella assunzione del *Metodo comparativo* come principio assiomatico e dei postulati dello *scopo*, della *previsione* e dell'*ordinarietà*.

FONTE: H. R. Hamilton e altri, 1969

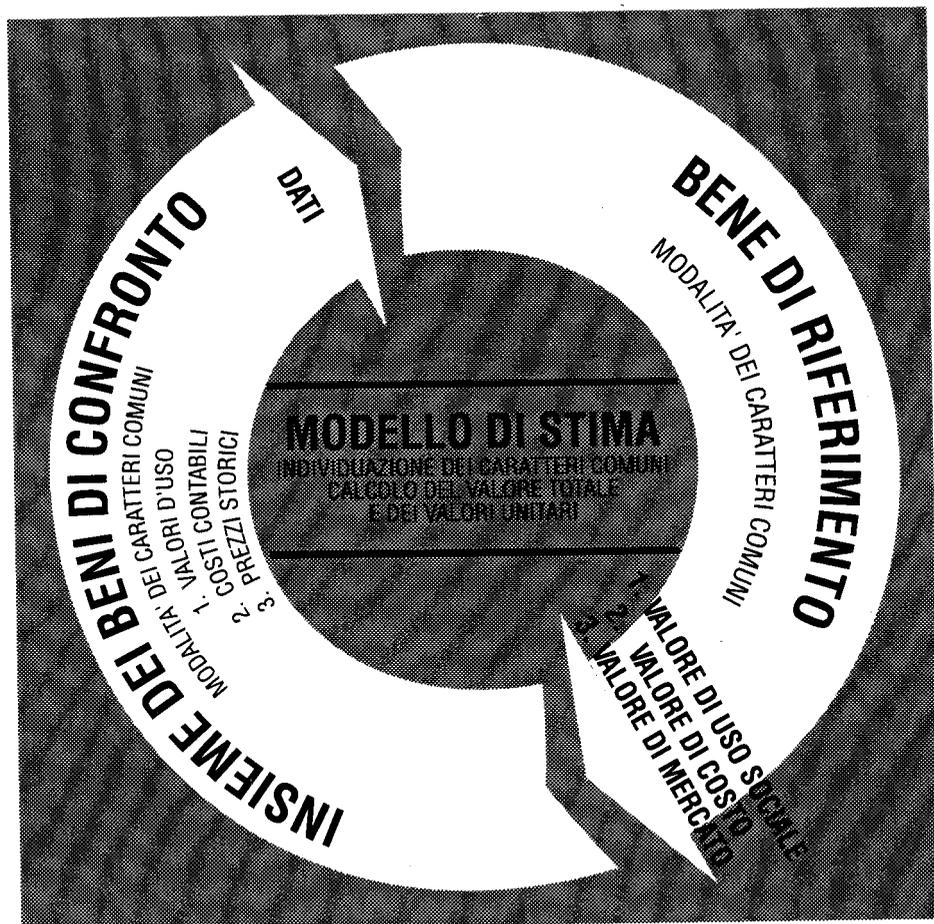


Fig. 3 Il processo ciclico di valutazione estimativa.

Fonte: Sergio Mattia, Momenti della valutazione preventiva dei costi nel processo edilizio, Milano 1992 (rielaborazione)