

## Quesiti di stima e criteri nelle perizie giudiziarie

### F. Campus\*

*Caro Sorbi, la Tua cortese richiesta di un breve lavoro da pubblicare per il Ce.S.E.T. mi lusinga da un lato e preoccupa dall'altro: da alcuni anni insegno Economia Agraria e mi sento un po' "arrugginito" per ciò che attiene i problemi estimativi. Temo, quindi, di deluderti, e con Te i lettori di AESTIMUM, poichè ritengo classificabili tra gli scritti non moderni, tradizionali, del vecchio Estimo le poche pagine che Ti invio; a Te la scelta se pubblicarle o non.*

\*\*\*

Le mie riflessioni hanno origine da due perizie che ho svolto alcuni anni fa come Consulente Tecnico d'Ufficio: forse perchè esercito molto saltuariamente la professione, non sono mai riuscito ad accettare del tutto il modo con cui il CTU viene inserito nella causa civile: ad iniziare dal ritardo con cui viene chiamato a svolgere il suo compito; alla sua esclusione dalla sede nella quale vengono formulati i quesiti di stima (intendo riferirmi ai termini con i quali il quesito viene redatto - aspetto tecnico - non al problema che deve essere valutato - aspetto giuridico); alle difficoltà che egli incontra nel suggerire diverse formulazioni; ai quesiti che spesso esulano dalle sue competenze. A mio avviso, la prassi seguita può avere influenze negative non trascurabili sul giudizio che il Tribunale deve esprimere, oltre che limitare l'autonomia professionale e decisionale del perito.

Nella prima causa, la parte attrice intendeva esercitare il diritto di riscatto di un fondo avvalendosi di quanto prescritto dalla legge 590/65. Come è noto, essa riconosce (art.8) ad alcune categorie di agricoltori la facoltà di esercitare il diritto di prelazione nei casi di compravendita di terreni sui quali gli stessi hanno svolto la loro opera come affittuari, mezzadri, etc.; e dispone che, qualora il proprietario-venditore non abbia notificato la proposta di alienazione, o in essa abbia indicato un prezzo superiore a quello che comparirà in atto, gli aventi diritto possono, nei modi e nei tempi prescritti,

---

\* Prof. ordinario di Economia Agraria nell'Università di Pisa.

riscattare il fondo dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa, ovviamente al prezzo indicato in atto<sup>1</sup>. Tra le caratteristiche necessarie per avere titolo ad esercitare il diritto di prelazione (e di riscatto), la legge prevede che il richiedente disponga di una capacità di lavoro (familiare) sufficiente a fare fronte ad un terzo di quello necessario per la gestione dell'azienda. E' questo il punto del contendere che esamineremo.

La legge del 1965 è tuttora in vigore anche per quanto attiene le prescrizioni relative alla forza lavoro degli aventi diritto. E' noto che, dal 1965 ad oggi, molte cose sono mutate nell'agricoltura italiana: in particolare, la diffusione del contoterzismo, il set aside prima e la nuova politica comunitaria successivamente; inoltre le nuove colture e le nuove tecniche consentono gestioni remunerative dell'azienda con un impiego di lavoro fortemente variabile in funzione delle scelte individuali<sup>2</sup>: talchè sembrerebbe più opportuno, dal punto di vista dell'interesse generale, avere migliori garanzie sulle capacità individuali e, soprattutto, controlli a posteriori sull'efficienza della gestione. Una simile impostazione sarebbe maggiormente in linea con gli attuali problemi dell'agricoltura e rappresenterebbe un salto qualitativo di notevole interesse rispetto ad una tendenza della politica agricola volta, essenzialmente, al maggior impiego possibile di manodopera nel settore primario. Anche senza fughe in avanti, una maggiore equità nel giudizio potrebbe essere conseguita semplicemente aderendo - in tema di impieghi di lavoro - alla realtà attuale. Nel procedimento giudiziale, tuttavia, questo principio - tanto ovvio da non meritare altre parole per illustrarlo - non sembra trovare, come vedremo, cittadinanza alcuna<sup>3</sup>; a mio avviso, alcuni dei motivi di tale atteggiamento possono essere

---

<sup>1</sup> Penso che la legge n. 590 sia stata concepita non tanto per un vero e proprio desiderio di conferire agli aventi diritto la possibilità di esercitare la prelazione ed il riscatto ma per scopi fiscali. Il venditore non ha interesse, salvo il caso di rapporti difficili con gli aventi diritto, a vendere un fondo a terzi piuttosto che ad un confinante o al colono o all'affittuario, naturalmente a parità di prezzo; in particolare, la presenza di un occupante, a qualsiasi titolo, diminuisce l'appetibilità del fondo per le resistenze e le opposizioni che la legge gli consente di fare prima di cederne la disponibilità; se si tratta di un vicino, sono noti gli "escamotages" ai quali il venditore può ricorrere per evitare la prelazione; l'obbligo di offrire la prelazione all'avente diritto, indicando il prezzo che deve comparire in atto, lo costringe, viceversa, a superare la tentazione di evadere, almeno in parte, le elevate imposte connesse alla vendita.

<sup>2</sup> Tanto che, attualmente, non è facile, per il perito, accertare un'ordinarietà della combinazione colturale e neppure un'ordinarietà di gestione.

<sup>3</sup> Penso alla saggezza di Einaudi che, nelle sue "Prediche inutili", metteva in guardia dalla tentazione di considerare i dati pubblicati, anche se non pertinenti, o comunque circondati da molte riserve, come verità rivelata.

attribuiti ad ignoranza dei rappresentanti delle parti in causa o, al contrario, all'astuzia di uno solo di essi, ma anche, e forse soprattutto, all'assenza del CTU nella fase di formulazione dei quesiti.

Tornando alla causa, le questioni di diritto erano già state risolte (la causa era iniziata nel 1970) da una sentenza parziale che riconosceva agli attori il diritto di riscattare un fondo venduto a terzi<sup>4</sup> purchè fosse dimostrato che la superficie del fondo stesso non eccedesse il triplo della capacità lavorativa degli attori. In particolare, i quesiti posti al CTU dovevano chiarire:

- 1) quale fosse il numero di giornate lavorative necessarie per la coltivazione del podere "in riferimento alla destinazione colturale programmata dall'Ispettorato agrario in sede di concessione del mutuo.....e a quella oggettivamente migliore in relazione alla produttività del podere (particolarmente coltura mais e colture intercalari) a norma della legge 1970"<sup>5</sup>;

- 2) di quante giornate lavorative *potevano disporre* gli attori per la coltivazione del fondo a norma del D.P.R. 13/5/1957 n. 583;

- 3) il numero delle unità lavorative delle quali *disponevano*, globalmente e singolarmente, gli attori per la coltivazione del podere.

Gli accertamenti dovevano essere effettuati con riferimento alla data di inizio della causa (1970) ed al momento della ripresa della stessa (1978) dopo la prima sentenza parziale.

Il CTU commise l'errore di non chiedere chiarimenti, prima di accettare l'incarico, su quanto disponevano le leggi citate e, in particolare, perché venisse indicata, tout court, una "legge 1970" che, scopri dopo, era la legge n. 83 dell'11/3/1970; tuttavia, chi conosce le modalità con cui si svolge l'udienza nella quale viene conferito l'incarico, non può chiedere gravi pene per l'errore commesso; tanto più considerando il fatto che la "legge 1970" trasforma in legge, con modificazioni, il D.P.R. 3/2/1970 n. 7, il quale attribuisce alla Commissione provinciale i compiti di cui all'art. 5 della legge 12/3/1968 che, a sua volta, demanda alle Commissioni provinciali i compiti previsti dall'art. 5 del Regio Decreto 24/9/1940 n. 1949....

---

<sup>4</sup> Agli attori era stata offerto l'acquisto in prelazione del fondo allo stesso prezzo che comparirà in atto (probabilmente inferiore al prezzo realmente pattuito con i terzi compratori) ma, alla loro adesione all'offerta, non aveva fatto seguito alcun cenno di trasferimento, nella superficiale e contraddittoria convinzione che gli attori stessi non ne avessero diritto.

<sup>5</sup> Non è dato capire chi abbia deciso che esisteva una destinazione oggettivamente migliore di quella indicata dall'Ispettorato agrario.

Accettato l'incarico, letti gli atti e dato inizio alle operazioni peritali, il CTU si rendeva conto che la "legge 1970" disponeva che le Commissioni provinciali precisassero "il numero delle giornate lavorative occorrenti, zona per zona, per ciascuna coltivazione, ....., per ogni attività complementare ed accessoria, per la custodia del bestiame, per il lavoro di miglioria e di manutenzione dei fondi....." cioè le così dette (e famigerate) tabelle "ettaro-coltura". Tali disposizioni, emanate con stretto riferimento alla determinazione dei contributi agricoli unificati (superata, tra l'altro, in quanto induttiva e non più ritenuta rispondente) divenivano devastanti se applicate per scopi diversi: si pensi, ad esempio, che le tabelle ettaro-coltura prevedevano, per i seminativi asciutti della zona, 45 giornate per ettaro nel 1970, diminuite a 20 nel 1977; sia nel 1970 che nel 1977 la remunerazione del solo lavoro manuale avrebbe superato la produzione lorda vendibile di un ettaro di grano<sup>6</sup>.

Non desidero insistere sull'erroneità, per me ovvia, del ricorso ai parametri non rispondenti contenuti nei quesiti di stima, quanto tentare un processo - sia pure indiziario - alla genesi che i quesiti stessi hanno nella generalità dei casi oltre che nel caso specifico. I quesiti vengono concordati, in contraddittorio, tra gli avvocati delle parti in causa e proposti al giudice; credo non sia azzardato assumere che le competenze giuridiche coinvolte non abbiano piena consapevolezza delle ricadute della scelta di un parametro (tecnico), piuttosto che di un altro, sull'esito della causa. Gli avvocati, tuttavia, hanno contatti sin dall'inizio con i consulenti di parte i quali questa consapevolezza hanno, o dovrebbero avere, come sembra testimoniare il caso in esame. Infatti, se il consulente di parte attrice avesse reso edotto il legale che il riferimento alle tabelle ettaro-coltura, oltre che tecnicamente improponibile, avrebbe giocato a tutto favore dei convenuti, tra i quesiti ne sarebbe stato introdotto uno

---

<sup>6</sup> Il CTU inoltrò un'istanza al Presidente del Tribunale facendo presente la non congruità dei parametri imposti e chiedendo una correzione dei quesiti: l'istanza fu respinta con la motivazione che il Presidente non poteva modificare i quesiti decisi dall'intero Collegio. Il CTU comunicò allora che, in sede di relazione peritale, avrebbe risposto ai quesiti attenendosi ai parametri ma che avrebbe fornito anche una valutazione basata su valori reali in linea con le tecniche vigenti nelle epoche di riferimento. Ciò gli valse l'accusa, dal consulente di parte convenuta, di spingersi "ultra petita"; la lite fu composta in sede extragiudiziale. Mi corre l'obbligo, tuttavia, di precisare che, in una causa del tutto simile di cui sono a conoscenza, il riferimento alle tecniche attuali (e reali) fu accettato in prima ed in seconda istanza ma che la Cassazione diede ragione all'attore in base a calcoli effettuati sulle tabelle ettaro-coltura: che anche per l'alta Corte sia da proporre la consultazione di un CTU?

che chiedeva al CTU di determinare la forza lavorativa occorrente alla coltivazione del podere sulla base di parametri ben più realistici o, in caso di opposizione di parte avversa, quanto meno la richiesta al CTU di pronunciarsi in merito alla validità dei diversi parametri.

In conclusione, non è fuori di luogo attribuire al consulente di parte attrice un acume "politico-strategico" inferiore a quello del consulente di parte avversa; e mi sembra lecito pensare che la partecipazione del CTU alla formulazione dei quesiti - previa illustrazione di tutte le recondite implicazioni delle due leggi citate, solo apparentemente neutrali - avrebbe sopperito alle ingenuità di una parte e condotto gli accertamenti tecnici nel giusto binario. Quanto meno, il CTU dovrebbe avere la possibilità di accettare l'incarico con riserva, da sciogliere dopo una riflessione sui quesiti meno affrettata.

Trovo lecito avanzare molte perplessità anche sulla sostanza e sulla formulazione del secondo e del terzo quesito. Il D.P.R. 13/5/57 stabilisce il numero delle giornate lavorative che devono essere considerate come fornite, annualmente, da una unità lavorativa salariata, da un colono, da un mezzadro, etc., con una forbice compresa tra le 280 e le 300 giornate. Anche queste determinazioni, nate con intenti di carattere parafiscale (si tratta, come nel caso precedente, della determinazione dei contributi unificati), hanno poco significato nella realtà attuale in quanto l'impiego di manodopera, o almeno il suo impiego proficuo, è funzione delle colture praticate in azienda: ma vi è anche di più.

Trascuriamo il fatto che il terzo quesito (la precisazione del numero di Unità Lavorative di cui disponevano gli attori) doveva logicamente precedere il secondo (il numero di giornate lavorative di cui potevano disporre gli attori); che, una volta determinato il numero e la qualifica delle U.L., le giornate lavorative si sarebbero ottenute per semplice moltiplicazione delle U.L. per i parametri del D.P.R. 13/5/57; resta il fatto che le diverse dizioni *potevano disporre* e *disponevano* sembrano riferite (non certo con evidenza ma la lettura degli atti confermò l'interpretazione) la prima alla qualifica degli attori e la seconda alla rispondenza tra qualifica ed effettiva (ed esclusiva) professione degli attori stessi; nella sostanza veniva chiesto al CTU di trasformarsi in Perry Mason ed in un clinico illustre (il dottor Kildare?) per accertare: a) se gli attori, pur essendo iscritti ad un'organizzazione professionale, cosa facilmente accertabile, esercitassero, in realtà, altri mestieri o professioni, sottraendo, così, parte del tempo alla conduzione dell'azienda e se, b) le condizioni di salute consentissero loro il lavoro nei campi.

Ovvio che i convenuti sostenevano, con forza, la pluriattività e la scarsa salute degli attori: a parte il fatto che queste tesi erano contenute negli atti, sconosciuti al CTU al momento dell'accettazione dell'incarico, non credo che il consulente d'ufficio abbia l'autorità di convocare persone a deporre e di richiedere visite mediche, azioni al di fuori delle sue competenze.

Tutte queste considerazioni ci riconducono ancora alla convenienza di cambiare prassi e di ammettere il CTU a partecipare alla formulazione tecnica dei quesiti o, quanto meno, a proporre modifiche agli stessi una volta letti gli atti processuali.

\*\*\*

Con alcune differenze, anche nella seconda delle perizie, dalle quali traggio spunto per le mie riflessioni, compare la tendenza a coinvolgere il CTU in valutazioni che, sempre a mio avviso, non gli competono. Si tratta di una causa, iniziata tre lustri prima<sup>7</sup> che vi fossi coinvolto, che aveva come oggetto di maggiore rilievo la petizione dei danni in una dozzina di fabbricati ex coloniali<sup>8</sup> verificatisi - essenzialmente per incuria - durante la conduzione della parte convenuta. In particolare, i quesiti specificavano che i CTU (eravamo in tre) tenessero conto "delle clausole contrattuali" per accertare se i danni erano imputabili alla mancanza di opere di ordinaria manutenzione.

Senonchè, dalla lettura degli atti, non risultava affatto chiaro se l'azienda fosse condotta con un rapporto di locazione di fondi rustici, oppure con un contratto di "cessione dell'esercizio del diritto di usufrutto" come si evinceva da alcune carte processuali; ovviamente era anche difficile, per i CTU, giudicare se quest'ultimo contratto, sconosciuto anche ai cultori di diritto agrario, fosse riconducibile ad una semplice cessione del diritto di usufrutto. Tutto ciò aveva grande rilevanza nella

---

<sup>7</sup> Ho sempre pensato che una giustizia che impiega una quindicina d'anni per arrivare ad una sentenza intermedia sia profondamente ingiusta. Infatti essa consente al più forte di opprimere il debole - che non ha la capacità finanziaria di sostenere tutti i costi (e non solo le spese legali) necessari per difendere il proprio diritto - costringendolo ad un compromesso che normalmente lo penalizza. Nel caso in esame, non sembra sufficiente a giustificare la lentezza della giustizia il fatto che la causa fosse stata in un primo tempo sostenuta davanti al Tribunale ordinario (con accompagnamento di perizie e controperizie) per poi essere rinviata alla Sezione specializzata per le controversie agrarie.

<sup>8</sup> I fabbricati appartenevano ad una azienda di medie dimensioni nelle colline di Arezzo.

causa, poichè gli obblighi dell'affittuario e quelli dell'usufruttuario (ed anche del locatore e del nudo proprietario) sono diversi per quanto riguarda l'effettuazione degli interventi manutentori ordinari e straordinari. In pratica, il giudice demandava ai CTU il compito di giudicare non solo sul "quantum debeatur" ma anche sull' "an debeatur".

Le perplessità dei CTU erano acuite dalla presa di posizione delle parti. Gli attori, sostenendo che il contratto concerneva una "cessione dell'esercizio del diritto di usufrutto" (e riconducendolo, in qualche modo, all'Istituto giuridico dell'usufrutto), si appellavano agli art. 1004 e 1005 del codice civile, a loro più favorevoli. In particolare, l'art. 1005 annovera tra le manutenzioni straordinarie "...il rinnovamento per intero o per parte notevole dei tetti ...". Gli attori deducevano, pertanto, che un rinnovamento limitato del manto di copertura rientrasse nelle manutenzioni ordinarie.

I convenuti, rifacendosi ad una precedente sentenza della Corte d'Appello che, nella stessa causa, aveva ricondotto il rapporto tra le parti ad un contratto d'affitto, sostenevano essere a carico del locatario soltanto "le piccole riparazioni dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, e non quelle dipendenti da vetustà o da casi fortuiti" citando gli articoli 1576 ("della locazione") e 1609 ("della locazione di fondi urbani"). Tuttavia, la Corte d'Appello, come pure l'istanza precedente, non erano state riconosciute sedi competenti per deliberare su materia agraria, tanto che la causa, come si è detto, era stata rinviata alla Sezione speciale; inoltre, gli articoli citati si riferiscono all'affitto urbano e non a quello rustico, anche se bisogna riconoscere che né il codice né la successiva legislazione in materia dettano norme sulla manutenzione degli edifici né sui danni causati per incuria nell'affitto di aziende agricole.

L'indeterminatezza giuridica della situazione era aumentata dal fatto che la parte convenuta aveva iniziato una causa per danno temuto contro gli attuali attori un anno dopo l'entrata nel possesso e che, successivamente, aveva segnalato pericoli "per l'incolumità pubblica" di un altro fabbricato, senza ricevere risposta dalla parte interessata. I CTU non reputavano di essere in grado di valutare adeguatamente le implicazioni giuridiche di queste azioni: ad esempio, se ed in che modo la proprietà fosse stata realmente informata della pericolosità dei fabbricati, se fossero state rispettate le procedure dovute, se la proprietà avesse esercitato il suo diritto di controllo, etc..

Anche la quantificazione dei danni sconfinava in problemi connessi con l' "an debeatur". L'entità di un danno deve essere commisurata al

degrado che la cosa presenta, al momento della stima, rispetto allo stato in cui si trovava alla data dell'immissione in possesso. Lo status quo ante deve essere desunto dall'atto di consistenza; nella causa in oggetto, però, quest'ultimo era stato redatto con una genericità ed una superficialità sorprendenti, in particolare per ciò che riguardava lo stato dei fabbricati: essi venivano indicati, non descritti, con definizioni del tipo: "casa colonica X, disabitata dal....; abitazione del casiere disabitata dal...."; etc.. Il perito, pertanto, non disponeva di alcun elemento valido di giudizio, tranne che per alcuni edifici indicati come "in stato di rovina".

Nel corso della perizia, la parte attrice, fatto presente che l'atto di consistenza costituiva un documento che non poteva essere contrattualmente disatteso, deduceva che la non menzione dello "stato di rovina" doveva essere intesa come sinonimo di "stato normale di abitabilità".

La parte convenuta si faceva forte dell'azione iniziata per danno temuto; degli altri avvisi inoltrati alla proprietà circa il pericolo per l'incolumità pubblica conseguente allo stato di due fabbricati e di un progetto di miglioramento fondiario, presentato in data non sospetta, nel quale erano previsti una serie di interventi strutturali su molti edifici; sosteneva, infine, che la non evidenziazione dello stato di rovina delle abitazioni non rappresentava motivo sufficiente per affermare lo stato normale delle stesse in quanto - soprattutto nelle case da molto tempo disabitate - le indicazioni generiche dell'atto di consistenza non potevano fare concludere alcunchè di positivo sullo stato del manto di copertura e delle orditure principali e secondarie.

I CTU fecero alcuni tentativi per risalire, attraverso testimonianze, all'effettivo stato dei fabbricati al momento della consegna ma si resero conto, ben presto, di non avere l'autorità per condurre un simile accertamento. Pertanto, i CTU inviarono al Tribunale una completa e specifica descrizione (tecnica, logica e cronologica) delle cause e della meccanica con cui si era prodotto il degrado dei fabbricati e ne valutarono l'entità, mettendo bene in chiaro che esistevano forti dubbi sullo stato d'uso degli edifici disabitati in epoca anteriore alla consegna; ma, nonostante l'opposizione di una delle parti interessate, rinviarono al Collegio giudicante il compito:

- di decidere sulla natura del contratto in essere;
- di giudicare, sempre sulla base della motivazione tecnica, se le mancate opere di manutenzione fossero classificabili in ordinarie e straordinarie *in rapporto alla natura del contratto*, e di conseguenza:
  - di decidere se (ed entro quali limiti) la parte convenuta dovesse essere ritenuta responsabile del danno.

Con soddisfazione dei CTU, il Tribunale accolse le decisioni dei consulenti d'ufficio: soddisfazione che non diminuisce il rammarico per la mancanza di una procedura che sancisca una più stretta collaborazione, un approfondito scambio di idee tra il Collegio giudicante ed i consulenti d'ufficio.

\*\*\*

Nelle perizie di parte e d'ufficio, che precedevano questa seconda perizia, la valutazione dei danni ai fabbricati era stata effettuata in base al criterio del costo di ricostruzione: l'indennizzo veniva quindi commisurato alle spese necessarie per riportare i fabbricati allo status quo ante. I CTU non concordarono con tale scelta

In più riprese, abbiamo proposto che, in dottrina<sup>9</sup>, fosse notevolmente ridimensionato il campo di applicazione del "criterio" costo di ricostruzione, in particolare nella stima dei danni. In questo tipo di valutazioni può essere applicato, tutt'al più, il "procedimento" del costo di ricostruzione ma in rari casi e solo dopo che siano state accertate alcune peculiarità dell'oggetto danneggiato, in particolare l'essere ordinario - per quanto attiene il suo impiego produttivo - il bene che ha subito danni.

Questa caratteristica non era attribuibile ai fabbricati della causa in oggetto, che avevano, al momento della stima, un'importanza trascurabile, al limite nulla, come fattori di produzione: sia per la loro ubicazione, lontana dal centro di un'azienda che - nella mutata situazione economica - poteva essere gestita solamente con indirizzo cerealicolo-zootecnico in cui il pascolo svolgeva un ruolo importante; sia per il tipo di costruzione, inadatto al ricovero di attrezzi, derrate ed animali in quanto costituito da vani, stalle ed annessi di modeste dimensioni, corridoi stretti, etc.. In conclusione, quei fabbricati avevano perso le caratteristiche di ordinarietà in seguito alla scomparsa del sistema mezzadrile, che ne aveva motivato la costruzione e che era già in crisi prima che iniziasse la gestione da parte dell'affittuario (o dell'esercente il diritto di usufrutto?).

---

<sup>9</sup> Cfr., ad esempio, F. Campus, R. Romiti: "Il criterio di indennizzo per miglioramenti fondiari in agricoltura e la sua base estimativa" in *Rivista di Diritto agrario* n.4 1976; F. Campus, R. Romiti: "La valutazione dei frutti pendenti e del soprassuolo" in *L'agricoltura italiana* 1977; R. Romiti, V. Tellarini, F. Campus: "La stima degli arboreti" in *Genio Rurale* n. 6 1984.

Quale, dunque, il criterio da seguire? Evidentemente il valore complementare, che avrebbe individuato l'indennizzo nella differenza esistente tra il valore che i fabbricati *avevano* al momento della stima rispetto a quello che *avrebbero avuto* se fossero state eseguite le necessarie manutenzioni. Un procedimento, cioè, simile a quello per la stima del "migliorato", con la sola differenza che il primo termine sarebbe risultato, nel caso in esame, inferiore al secondo: cosa logica in quanto si trattava di un ...."peggiorato".

Per poter applicare il criterio del valore complementare era indispensabile accertare quale destinazione, di natura ordinaria, potessero avere le case coloniche esistenti, visto che quella per cui erano state costruite non era più proponibile, come pure non proponibile era una loro trasformazione per uso dell'azienda. La localizzazione di quest'ultima in luogo ameno, la vicinanza ad Arezzo e ad altri centri del Casentino, la facilità di accedere alle singole abitazioni senza recare inconvenienti allo svolgimento delle attività agricole e, soprattutto, l'esistenza di un mercato di case coloniche - in diverso stato di manutenzione - finalizzato al loro utilizzo come seconde case<sup>10</sup> indicarono ai CTU la destinazione da considerare.

Si badi bene che che la scelta del criterio di stima non ha soltanto valenza di carattere dottrinale ma anche sensibili riflessi (nella fattispecie e nella generalità dei casi) sull'ammontare dell'indennizzo rispetto a quello derivante dall'applicazione del criterio "costo di ricostruzione". Il prezzo di mercato di un "rudere" degli inizi del secolo, costruito con la parsimonia caratteristica delle case coloniche di quell'epoca, dipende da molti fattori: prevalgono quelli correlati alla posizione, all'accessibilità ed alle altre caratteristiche che rendono piacevole l'uso di una seconda abitazione; ma non esiste una correlazione *stretta* tra prezzo e stato in cui il fabbricato si trova al momento della vendita: per la sua utilizzazione, infatti, è necessaria sempre - cioè anche nel caso di buono stato di conservazione - una notevole mole di interventi in tema di servizi igienici (generalmente assenti), di isolamento termico, di impianti di riscaldamento, di interventi sulla distribuzione dei vani, etc., il cui costo "assorbe" parte di quello necessario per rimediare al solo degrado. Tutto ciò è confermato dall'analisi del mercato di vecchie abitazioni coloniche in diverso stato di manutenzione, i cui prezzi -

---

<sup>10</sup> La legislazione della Regione Toscana, relativa alla costruzione di case o altri fabbricati nelle campagne, è molto restrittiva e non consente l'erezioni di nuovi edifici se non per comprovate necessità della gestione agricola; ciò comporta, di norma, che le possibilità edificatorie siano connesse alla proprietà di aziende di dimensioni notevoli: quest'insieme di vincoli ha fatto lievitare il prezzo dei "ruderi" che possono essere ristrutturati, anche in questo caso con molti vincoli, e deruralizzati.

tenuto conto dell'omogeneità della zona e della volumetria - presentano scarti percentuali inferiori a quelli relativi allo stato di conservazione; nonché dall'esame di alcuni preventivi di opere di ristrutturazione, nei quali i lavori di abbattimento e ripristino di muri interni, di solai, del manto di copertura, etc., indispensabili per rendere abitabile la casa, danno luogo a costi che non aumentano in proporzione diretta allo stato di degrado.

Esemplificando: supponiamo sia pari a 70 il prezzo di mercato di una casa colonica, costruita in una data epoca, con determinate caratteristiche strutturali, situata in un certo ambiente naturale e socio-economico ed in notevole stato di degrado; e pari a 100 quello di un'abitazione con caratteristiche simili ma in buono stato di manutenzione; supponiamo, ancora, che il costo stimato per riportarla allo stato di manutenzione normale, senza effettuare miglioramenti di alcun tipo, sia stimato pari a 45. Sotto queste ipotesi, il proprietario massimizzerebbe il suo incasso vendendo la casa colonica nello stato in cui si trova senza alcun tipo di intervento edilizio.

Ciò che per il proprietario non risulta conveniente quando il degrado è imputabile o alla propria trascuratezza o a cause accidentali, diventerebbe vantaggioso se il degrado stesso fosse imputabile a terzi e se, nella stima dell'indennizzo, venisse adottato il criterio del costo di ricostruzione. In questo caso, infatti, il proprietario otterrebbe 45 dal responsabile dei danni e - ammettendo un suo comportamento ordinario e tenendo conto del fatto che non esiste alcun obbligo di impiegare l'indennizzo per la ricostruzione - potrebbe ricavare 70 dalla vendita della casa nelle condizioni attuali: perciò, sommando i due cespiti, conseguirebbe un incasso complessivo che supera di 15 il più probabile prezzo di mercato dello stesso edificio supposto in normali condizioni (100).

E' facile constatare che l'errata scelta del criterio di stima porta a violare il principio guida dell'estimo, secondo cui una stima è "giusta" quando, considerando gli obblighi ed i diritti di ciascuna delle parti, il giudizio peritale non arreca a queste ultime né un arricchimento né un impoverimento<sup>11</sup>.

---

<sup>11</sup> Senza fare espliciti riferimenti alla teoria, le società assicuratrici seguono spesso il criterio del valore complementare: se il costo di riparazione di un'auto usata che abbia subito gravi danni eccede il valore di mercato di un'auto usata dello stesso tipo e stato di manutenzione, la società corrisponde un indennizzo pari al valore di mercato di quest'ultima.