

## EDITORIALE

**- La società cambia e l'Estimo si evolve!**  
a cura di *M. Grillenzoni*



## Editoriale

*Il prossimo XXV Incontro si terrà, com'è noto, a Roma su un tema di estrema importanza soprattutto nel momento attuale e cioè: "L'Estimo nell'ordinamento delle professioni".*

*Mi è sembrato opportuno, al fine di suscitare altresì spunti vari per interventi, chiedere all'illustre collega prof. Maurizio Grillenzoni, già Presidente del Ce.S.E.T., qualche considerazione in merito.*

*A nome di tutti Lo ringrazio molto sentitamente per avere accettato e offerto in tale modo un prezioso anticipo, in virtù della Sua riconosciuta e molto apprezzata competenza.*

U.S.

Chi si è occupato di Estimo negli ultimi trent'anni avrà certamente rilevato come i giudizi di valore si siano tendenzialmente ampliati da un'ottica privata ad una sfera di interesse pubblico. Tale progressione appare, senz'altro, coerente con l'evoluzione strutturale del sistema economico e comportamentale della società in cui viviamo.

Valgano, al riguardo, alcune osservazioni formulate da illustri Maestri.

*Il Medici, già nel 1972, riconosce che l'estimo, in tempi recenti, si è esteso al di là delle tradizionali valutazioni private.... ed ha acquisito competenza nella valutazione.... delle opere pubbliche.*

Lo stesso Misseri, in occasione del VII Incontro di Estimo (1977), chiarisce che il campo di attribuzione di valore è tendenzialmente aumentato per *l'allargamento categoriale dei beni (privati e pubblici), dei diritti valutabili, dei servizi fruibili.*

Più dettagliatamente, l'Antonietti (1980) individua nell'evoluzione della disciplina estimativa tre fasi distinte:

- la prima collega l'Estimo al mondo rurale, dove prevalenti risultano le attività produttive agricole,

- la seconda ne estende i campi applicativi al settore edilizio ed industriale secondo un'ottica prevalentemente individualistica e di economia di mercato,

- la terza, caratterizzata dallo sviluppo dei servizi e dalla diffusione dell'intervento pubblico nei fatti economici, *amplia i connotati dei giudizi di valore (estimativi e/o economici) in un'ottica paretiana di razionale utilizzazione delle risorse territoriali.*

\* \* \*

Da quanto predetto origina una constatazione d'ordine generale, cui seguono proposizioni d'orientamento sulle finalità del tema che il Ce.S.E.T. intende affrontare nel XXV Incontro di Studio.

La constatazione è che "l'Estimo... legittima la sua esistenza (ed evoluzione) con l'esigenza di mettere a punto una serie di adattamenti metodologici ai principi economici, prospettati dapprima dall'economia di scambio, ma riveduti alla luce della cosiddetta economia del benessere.... Ciò equivale a dire che ormai i *valori di scambio* (di prevalente interesse particolare) possono e devono convivere con valori d'uso (di prevalente interesse generale), dei quali l'Estimo è andato occupandosi con crescente attenzione" negli ultimi dieci-quindici anni (Grillenzoni-Grittani 1990).

Prova ne sia la loro trattazione, la definizione e sperimentazione di appropriate procedure di valutazione e la relativa esemplificazione attraverso concreti studi di caso nei più recenti trattati di Estimo.

Se ciò è rilevante sotto il profilo didattico-formativo, ancor più incisiva dovrebbe apparire la necessità di un generale processo di aggiornamento degli ordinamenti professionali secondo quanto la "prassi" estimativa va delineando.

\* \* \*

E veniamo alle proposizioni.

Il riconoscimento delle *competenze estimative* in ampliati campi applicativi (dalla stima di aziende e di immobili singolarmente considerati alla valutazione di risorse territoriali ed ambientali interessate da piani e progetti d'investimento) comporta un allargamento degli *ambiti professionali* che, oltre ai cultori dell'Estimo, coinvolgono progettisti ed urbanisti, economisti e pianificatori del territorio, amministratori e decisori pubblici.

Una ricognizione di dette competenze è, in questo contesto, pregiudiziale per riservare alle diverse "professionalità" campi di intervento "specifici" senza, peraltro, tralasciare l'avviamento ed il consolidamento di "azioni trasversali di concertazione" a livello pluridisciplinare.

Sul primo aspetto è lecito domandarsi:

i) quante volte ci siamo imbattuti in quesiti, ai quali non si era in grado di rispondere per intero con la strumentazione disponibile, senza ricorrere alla competenza tecnica di biologi, di progettisti, di giuristi, ecc.?

ii) quante volte ci siamo peraltro imbattuti in "professionisti" che, senza specifica preparazione tecnica o amministrativa, hanno formulato

giudizi di valore opinabili sul piano teorico-interpretativo ed applicativo, adottando metodologie approssimative e pervenendo a risultati inattendibili e, perciò, inaccettabili da parte del committente?

Sul secondo aspetto, valga il riferimento ad un "piano territoriale" di area vasta ed alle proposizioni introdotte nella "Carta di Capri" (1989), di cui ci permettiamo di riprodurre alcuni passi significativi:

- "La valutazione, come uno dei momenti centrali del processo di piano, coinvolge da un lato i tecnici e gli analisti e dall'altro i decisori; i primi, col compito di individuare e descrivere gli impatti complessi associati a ciascuna alternativa di piano e la loro evoluzione temporale attesa; i secondi, col compito di formulare, sulla base dell'acquisita conoscenza critica degli elementi del problema decisionale, i conclusivi "giudizi di valore" .... (comma 4);

- "il processo di valutazione si configura come un processo unitario, al quale possono concorrere diversificati approcci metodologici e che si vale di contributi multidisciplinari, in relazione ai vari, complessi aspetti della realtà ambientale ed al "carattere" (programmatorio o attuativo) del piano...." (comma 5);

- "nelle procedure di valutazione dei piani è necessario adottare un linguaggio adeguato da un lato alla complessità dei valori in gioco, dall'altro all'esigenza di rendere pienamente accessibili alla comunità i giudizi di valore pronunciati ed i risultati del processo di pianificazione" (comma 6).

Nasce da queste enunciazioni di principio l'opportunità di inserire negli ordinamenti professionali il rispetto di una *coerenza metodologica* adeguata alle competenze per conseguire una tendenziale *trasparenza delle valutazioni*.

Tutto ciò non si improvvisa. E' pertanto meritoria l'iniziativa promossa da questo Centro che, dopo aver ampliato il proprio statuto dall'Estimo all'Economia Territoriale ed affrontato molteplici tematiche secondo un consolidato approccio multidisciplinare, si pone come organo promotore di un ammodernamento delle *regole valutative* e degli ordinamenti giuridici delle professioni estimative.

L'idea di pervenire ad un protocollo d'intesa per una "*carta delle valutazioni*" è, ad un tempo, stimolante ed ambiziosa. Il contributo di ognuno può essere foriero di benefici per tutti i cultori di Estimo.

Personalmente, l'auspicio che ritengo di formulare in questa sede (ringraziando per l'ospitalità offerta) è che l'individuazione di sentieri metodologici specifici e differenziati possa costituire elemento di

distinzione e di valorizzazione ulteriore della disciplina estimativa; ma, al tempo stesso, debba assicurare un carattere di "flessibilità" applicativa per favorire azioni trasversali di concertazione professionale, coerenti con le situazioni che si vanno delineando in campo nazionale ed internazionale.

Il percorso da intraprendere è lungo ed irto di difficoltà. Ma è rilevante in questo momento che, sentita la voce di autorevoli rappresentanti degli Ordini, si proceda alla sensibilizzazione dell'ambiente professionale, scientifico e politico per addivenire a soluzioni propositive affidabili, al fine di affrontare razionalmente l'auspicato ammodernamento metodologico del "corpus aestimandi".