

BRUNO BOSSO

E' certamente fuori della realtà chi pensa che la dottrina estimativa sia qualcosa di cristallizzato, di inamovibile, di stabilmente definito.

Dagli scritti di Cosimo Trinci alle formulazioni del Serpieri e del Medici la dottrina estimativa dimostra una continua evoluzione, dovuta alle mutevoli condizioni economiche, entro le quali si svolge la vita individuale e sociale, le quali a loro volta determinano i diversi casi concreti della pratica estimativa.

In ogni campo di attività umana, teoria e pratica sono sempre strettamente collegate l'una all'altra, ma ciò si verifica in particolar modo per quanto riguarda l'Estimo.

La teoria, ossia la dottrina estimativa, e la pratica, ossia la casistica, procedono di pari passo; si evolve l'una e si evolve anche l'altra.

La dottrina nasce dall'osservazione di tutto ciò che in comune hanno le stime; da queste osservazioni si deducono le leggi, le regole di carattere generale, valide per tutti i casi. E' dalla continua osservazione dei casi pratici e dalle conseguenti deduzioni, che nasce e si evolve la dottrina estimativa. Essa è quindi il riflesso della casistica.

D'altra parte, nell'effettuare praticamente una stima, non si fa altro che applicare il metodo che la dottrina insegna; Anche la casistica quindi ha in sé il riflesso della dottrina.

Per questo, casistica e dottrina procedono l'una a fianco dell'altra. Non ci può essere evoluzione dell'una senza evoluzione dell'altra.

Le condizioni di vita economico-sociale, nei paesi a più avanzata civiltà tecnologica, sono, in quest'ultimo ventennio, notevolmente mutate.

Lo stesso progresso tecnico ha determinato, per l'intensità delle sue manifestazioni, considerevoli fenomeni di massa; ad esempio, l'urbanesimo, l'accentramento di masse umane nei grandi complessi industriali, il problema del tempo libero, problemi di carattere ecologico, ed altri ancora; fra gli altri, importantissimo, il prevalere degli interessi delle masse sugli interessi dei singoli, fenomeno questo che, se pure era già stato accettato anche da alcune Leggi del secolo scorso, è ora sempre più recepito dalla legislazione contemporanea. Anche in questo fenomeno possiamo notare una chiara evoluzione che va dalle Leggi per espropriazioni per pubblica utilità del 1865 (Leggi che, ai nostri occhi di oggi possono anche sembrare un po' timide, ma che, a quei tempi, furono invece rivoluzionarie) passando attraverso le Leggi per la bonifica integrale del 1933, fino ai piani per l'edilizia economica popolare ed alla vigente legislazione sulla casa.

Le mutate condizioni economico-sociali, il prevalere degli interessi delle masse sugli interessi dei singoli e le nuove Leggi che ne derivano, hanno portato ad una più ampia e maggiormente diversificata casistica estimativa, proponendo stime che sfuggono alla metodologia che possiamo considerare tradizionale.

L'evoluzione della casistica comporta necessariamente, come è stato detto inizialmente, una evoluzione della dottrina. Essa propone quindi ripensamenti ed approfondimenti per adeguare la dottrina alla nuova casistica.

Gli argomenti specifici sono tanti, basti pensare ad esempio alle nuove

Leggi sull'affitto dei fondi rustici che comportano nuove metodologie estimative non soltanto per quanto riguarda le valutazioni relative ai miglioramenti fondiari (giudizio di convenienza all'esecuzione dei miglioramenti, indennizzo spettante a chi eseguisce i miglioramenti, ecc.), ma anche per quanto riguarda la valutazione degli stessi fondi affittati; basti pensare alla particolare attuale situazione dei contratti mezzadrili che modifica profondamente la metodologia tradizionalmente eseguita nella valutazione dei fondi condotti a mezzadria: da stima analitica per capitalizzazione di redditi annui illimitati, si passa ora ad una stima in base a redditi transitori e permanenti.

L'urbanesimo e la relativa espansione urbanistica dei centri abitati, le conseguenti Leggi sull'edilizia pubblica e popolare hanno creato nuovi casi di stime e posto, ai cultori dell'Estimo, nuovi problemi che il prof. Forte ha magistralmente presentato nella sua chiara introduzione all'incontro di oggi.

Possiamo così riassumerli:

- 1) stima del costo di urbanizzazione e studio dei fattori che influiscono sulla sua variabilità;
- 2) stima dei terreni agricoli suscettibili di urbanizzazione, ossia valore potenziale dei terreni in funzione della suscettibilità alla urbanizzazione;
- 3) stima degli indennizzi spettanti per la espropriazione di aree fabbricabili;
- 4) stima degli indennizzi spettanti per l'applicazione di vincoli urbanistici;
- 5) stima del valore comprensoriale;
- 6) stima dei costi sociali conseguenti l'urbanizzazione (consumi di risorse naturali, ambientali e di capitale sociale);
- 7) stima dei danni ecologici conseguenti l'urbanizzazione;
- 8) stima del costo di congestione nonché lo studio degli indici di congestione conseguenti l'industrializzazione delle cosiddette aree depresse.

Un contributo notevole alla conoscenza pratica ed all'approfondimento dottrinario dei su elencati casi di stime è già stato fornito dallo stesso prof. Forte con le sue pubblicazioni ed i suoi numerosi scritti che sarebbe qui superfluo ricordare perché già certamente noti a tutti i colleghi presenti.

Fra i numerosi altri cultori dell'Estimo che hanno contribuito ad approfondire questi studi, facendo anche tesoro delle proprie esperienze personali, desidero qui ricordare il Grillenzoni, (i cui studi sono stati pubblicati su diverse riviste di carattere tecnico) perché conosco la serietà e l'impegno da lui dedicati a questi studi.

Manca tuttora una pubblicazione che raccolga e riassume, inquadrando organicamente, tutti gli studi finora compiuti sui vari problemi e sulle varie stime relative all'urbanizzazione.

Forse la casistica non ha presentato ancora un sufficiente numero di casi per trarne delle norme generalmente valide.

Forse il dibattito su alcuni punti non ha portato ancora a conclusioni che possano essere generalmente accettate.

Penso tuttavia che, noi tutti, in questa sede, possiamo auspicare che, a tale compito, possa e voglia dedicarsi lo stesso prof. Carlo Forte che, meglio di ogni altro, conosce questi problemi per esperienza, studio e competenza.