

EDOARDO BRUSCHI

Concordo pienamente su quanto scritto intorno al processo evolutivo del bene suolo: si tratta di un excursus che partendo dall'attività primordiale dell'uomo nomade giunge ai tempi odierni, caratterizzati da una sempre maggiore pressione dell'interesse pubblico su quello privato.

La diversificata, e non sempre concorrente, attività economica degli individui operanti singolarmente od in gruppi organizzati, crea un mercato imperfetto la cui imperfezione può essere accentuata dall'estendersi dell'intervento pubblico.

Quest'ultima considerazione ha indotto a ritenere superata o superabile la teoria classica dell'Estimo.

Non concordo con questa prevista modificazione, giacché anche mutando le circostanze e conseguentemente gli aspetti ed i parametri, il corpo dottrinario dell'Estimo rimane immutato.

Rimane immutata la dipendenza logica del valore di stima dallo scopo che lo promuove; tale dipendenza, anche al di fuori del prezzo di mercato, conferisce al giudizio di previsione un contenuto ampio e rispondente ai disparati fini dell'operare umano.

In effetti, come è risaputo, il valore di stima può, nei suoi lineamenti fondamentali, avere significato ora di prezzo, ora di costo, ora di utilità secondo che la ragione pratica che promuove la valutazione sia rispettivamente l'atto economico dello scambio, di produzione, di utilizzazione dei beni economici.

D'altra parte, inteso come sola espressione di moneta, il valore di stima può avere anche un significato indotto da quello diretto e precisamente di prezzo complementare, prezzo di surrogazione e di prezzo di trasformazione anche se quest'ultimo serve ad esprimere, in previsione, giudizi di convenienza economica.

Si affaccia a questo proposito un quesito che mi sembra latore di vasta fecondità investigativa e dialettica e cioè se il valore di stima possa essere espresso anche in unità di misura diversa da quella monetaria e, quindi, ritenere esaurito tale concetto, pur già poliedrico, nelle grandezze economiche indicate.

Si tratta di sondare se non siano oramai sospinti via dall'acuta dinamica degli eventi umani i limiti finora posti per esigenza e tradizione al campo investigativo ed applicativo della scienza estimativa e se, quindi, il concetto, del quale ora si ragiona, non abbia pure un significato che non ha contatti apparenti con quelli sopra esposti e derivati per via diretta od indiretta dal mercato.

L'Estimo, nell'accezione teorica e nella prassi applicativa, è definibile la scienza della previsione di grandezze applicabili a beni economici in relazione al verificarsi di concrete esigenze pratiche: mentre le grandezze economiche sono misurabili in unità di moneta, quelle fisiche sono esprimibili in unità di peso, di capacità, etc.

Una grandezza fisica esistente nella realtà al momento dell'indagine è suscettibile solo di misura, mentre analoga grandezza che potrà essere realizzata in futuro, più o meno prossimo, può essere solo prevista, cioè stimata.

In funzione ai motivi pratici che promuovono l'atto di stima viene compiuta la prima "ratio" che consiste nell'enucleare l'appropriato aspetto economico o fisico in grado di risolvere il diverso fine della stima.

Oltre alla dipendenza del valore di stima dallo scopo che lo promuove, rimane immutato l'atto della valutazione che, nella sua essenza, consiste nell'individuare il parametro da porre in rapporto di proporzionalità con l'oggetto del giudizio di stima e nel precisare, quindi, il rapporto che lega il parametro alla grandezza da valutare.

A me sembra che un giudizio di previsione così espresso abbia una validità generale sia formulato nell'ambito del settore privato che pubblico in quanto espresso nel rispetto di coloro che, al momento della previsione e su mercato dato, operano nella realtà considerata.

Tale interpretazione sta alla base della obiettività del giudizio di stima.

E' opportuno un approfondimento del discorso.

E' noto che un giudizio formulato in relazione ad un determinato fine, può interessare o solo colui che promuove il giudizio o, contemporaneamente, anche altri soggetti che operano nella stessa realtà.

Nel primo caso il giudizio, espresso sotto forma di parere o di opinione, ha validità particolare per quel determinato soggetto che si appresta ad operare nella realtà in atto. In contrapposto, così come è delineato nella dottrina, si pone il giudizio di stima in quanto formulato interpretando la volontà di coloro che nel settore considerato operano e quindi giudicano.

Nell'essenza tale interpretazione consiste nell'individuare quella grandezza fisica od economica (parametri di stima) che coloro che operano prendono a base dei loro giudizi. E' per questo motivo che il giudizio di previsione soggettivo, perché espresso da un soggetto giudicante (perito), acquista anche il carattere di obbiettivo.

La validità della dottrina estimativa permane, anche per quelle valutazioni che, da alcuni Autori, vengono inquadrare nel così detto "macro-estimo" ed il cui fine, nella generalità dei casi, è logicamente risolto dalla quantificazione delle grandezze "beneficio" e "costo" che, successivamente, poste a raffronto serviranno ad esprimere giudizi di convenienza.

Infatti sia per la previsione del "beneficio" che più probabilmente arrecherà l'opera pubblica ed inteso come incremento o di prezzo, o di redditività, o di utilità secondo il diverso fine politico, sia per la previsione del costo più probabile di esecuzione e completamento dell'opera pubblica e dei servizi, la teoria tradizionale dell'estimo detta norme ed indica principi in base ai quali è possibile esprimere giudizi di obbiettiva validità.

Per quanto osservato anche i giudizi di stima espressi nell'ambito del settore pubblico vedono immutata la dottrina dell'Estimo; se adattamento vi è questo riguarda il metodo che, sempre basandosi su analisi, comparazione e sintesi, si adatta alle mutate esigenze.

Questo, però, non vuole dire che sia modificata la dottrina estimativa.