

*LA SCIENZA ESTIMATIVA NEL QUA-
DRO DELLA MODERNA DINAMICA
ECONOMICA E SOCIALE: LINEAMEN-
TI E TENDENZE*

1 - Introduzione

del Chiar.mo Prof. Salvatore Corrado Misseri

1 — DI UNA REAZIONE PSICOLOGICA

Allorchè Ugo Sorbi ci officiò con l'invito a svolgere la relazione introduttiva del VII Incontro fra Docenti di Estimo sul tema "La scienza estimativa nel quadro della moderna dinamica economica e sociale: lineamenti e tendenze", accettammo con sentito entusiasmo che, invero, non si è smorzato, ora, accorgendoci e prendendo coscienza della complessità dell'argomento. Faremo del nostro meglio per porre le basi di una proficua discussione che aiuti gli Estimatori a sopportare il loro stato di insoddisfazione — tanto spesso dichiarato di recente — relativamente al "corpus" teorico dell'Estimo a fronte di nuovi e cangianti quesiti che la realtà pone; ad intravedere le condizioni di superamento del cennato stato.

Nel contempo non ci insulti — se l'insulto verrà lo sopporteremo con la forza tenace degli Umili evangelici — se confessiamo che al professato entusiasmo si frammischia (non si affianca) un imbrigliante "quid" riverenziale: di fronte a entità schiaccianti quali la Scienza estimativa e la dinamica economico-sociale il Relatore-introduttore è terribilmente solo.

Questo senso lo abbiamo avvertito nella fase di studio preparatoria alla stesura della presente relazione specialmente nel lavoro di individuazione di tutti i dati logici e non logici inseribili nel dipanare l'argomento; nell'analisi della loro valenza e significatività; nella cernita per ovviare la (poca) zavorra; nel trovare la maniera più acconcia — per noi: chiara e piana — di esporre.

Il disagio è stato grande. E però, considerando che sette grandi Economisti rispondenti agli illustri nomi di Heibroner, Leibenstein, Morgenstern, Myrdal, Robinson (Giovanna la Terribile), Solow, Worswick non hanno esitato a far circolare una raccolta di loro scritti con il titolo "Il disagio degli Economisti" (1), ci sentiamo giustificati per avere dichiarato il nostro.

Del resto, la finalità è nobile, non solo ma parallela la matrice di derivazione del disagio: i succitati Economisti sono afflitti da esigenze che vanno dalla necessità di riqualificare la scienza economica nei confronti della realtà, alla individuazione di numerose proposte tra cui anche quella di vagliare la rilevanza pratica dei problemi e non solo la loro consistenza logica; noi siamo altrettanto afflitti per la necessità — oramai quasi cogente — di riqualificare l'Estimo nei confronti della realtà, di vagliare la rilevanza pragmatica della sua metodologia e non solo la coerenza

(1) La Nuova Italia, Firenze, 1976.

logico-deduttiva, nel senso di sviluppo di ipotesi-postulati.

Essendoci quasi scaricati da un grosso assillo, procediamo Deo juvante.

2 – INTRODUZIONE NELLA INTRODUZIONE

Iniziamo, cartesianamente, con una affermazione che a noi sembra chiara e distinta e cioè: l'Estimo è una disciplina fortemente legata alle istituzioni sociali.

Questa dichiarazione non è difficile dimostrarla nei suoi contenuti impliciti. Infatti, si pensi ai condizionamenti posti dalla struttura istituzionale della società all'insorgenza quantitativa e qualitativa dei casi di stima: quello che si riscontra in Italia, per esempio, non può avere corrispondenza in Argentina o, ancora per esempio, in Israele dove quasi (2) non esiste un mercato fondiario.

Dedurre da questo che l'Estimo non abbia la connotazione di "universale" ci sembra erroneo; correttamente pare sia sostenibile che nelle coordinate spazio-tempo è a variare il campo operativo dell'Estimo e, probabilmente, certe assunzioni del Metodo. La tesi è stata proposta e discussa (3).

Quanto si sostiene acquista maggiore nitidezza per delimitazione spaziale e cioè all'interno delle singole società organizzate: si pensi ai condizionamenti posti dalla norma giuridica (nel caso italiano si può esemplificare citando le espropriazioni, l'enfiteusi e, al limite di casistica nella casistica, i miglioramenti fondiari dove il condizionamento è legato alla figura economico-giuridica dell'esecutore) (4).

Reso valido quanto sopra deriviamo un primo limite alla nostra indagine e susseguente esposizione di risultati: il punto di riferimento sarà: l'Estimo italiano.

Del resto ciò non dovrebbe nuocere all'ampiezza di visione mettendo in rilievo che l'Enciclopedia Britannica – il che è quanto dire per l'ostentato disprezzo degli inglesi nei riguardi degli Italiani – alla voce FARM APPRAISAL ci gratifica di un bel giudizio: Italy, through a long tradition of appraisal writings by economists,

(2) In Israele il territorio non può essere oggetto di scambio essendo proprietà del Popolo israeliano, eccezion fatta per quella modesta frazione di proprietà privata di Arabi di nazionalità ma cittadini di Israele.

(3) MISSERI S.C.: *L'Estimo nei sistemi marxisti*. Genio Rurale, n. 11, 1967.

(4) MISSERI S.C.: *Diritto Estimo Economia e Politica dei miglioramenti fondiari*. La Nuovagrafica, Catania, 1970.

La stima dei miglioramenti fondiari nel contratto di affitto. La Nuovagrafica, Catania, 1972.

has a highly developed farm appraisal profession which uses a combination of sales comparisons and income estimates (5).

Stabilita un'ottica prettamente italiana, in aderenza all'argomento ci si rifà allo stato degli studi di Estimo in Italia e alla sua dinamica economico-sociale. Di questa si vedrà in prosieguo; mentre, adesso, riguardo agli "studi" cioè alla letteratura estimativa cercheremo di tenere in conto tutti i contributi a noi cognitivi con citazioni diligenti — unicuique suum — e se qualche "saltus" ci sarà non sarà certamente malevolente.

E' bene inteso che i richiami d'Autori verteranno, a larghe pennellate, grandi tematiche senza stare ad arzigogolare o, come disse Famularo (6), a trisezionare il capello a proposito della stima dei frutti pendenti di cui tanto si è scritto utilmente ed inutilmente.

In una introduzione nella introduzione rientra anche una dichiarazione sul "taglio" — per così dire — da dare alla relazione. Tenuto conto e delle finalità degli Incontri promossi dalla sagacia del professore Sorbi e della categoria degli Interlocutori, la cosa migliore c'è parsa una esposizione di tipo problematico, più suscitatrice di discussione e dibattiti, anzichè di tipo risolutivo.

Infine, riguardo all'incedere logico, bipartiremo da un lato l'Estimo e dall'altro la dinamica economico-sociale, ricongiungendoli nella sintesi. E' questa una necessità espositiva, ben consapevoli del pericolo di cadere nel deduttivismo ma che, accuratamente, cercheremo di evitare.

Sappiamo perfettamente che l'Estimo è la disciplina meno "neutrale" di tutta l'investigazione scientifica per essere collegata a fatti reali in cui sono implicate persone fino a qualche tempo fa come singoli, ora anche come gruppo. Questa osservazione già dice come si siano allargate le frontiere dell'Estimo. Speriamo di riuscire a rendere ciò evidente nel seguito.

3 — SUMMULA

La cosa migliore da fare, nella circostanza è assumere come punto di partenza lo stato attuale della Dottrina. Una "summula" è così tentata.

Nelle coordinate "spazio" e "tempo", per matrici le più disparate, insorgono dei quesiti di stima richiedenti un giudizio di

(5) Si annota, incidentalmente, la interessante reviviscenza degli studi estimativi in Spagna con altrettanto interessanti proposizioni metodologiche. Vedasi: Caballer V.: *Concepto y metodos de valoracion agraria*. Mundi Prensa, Madrid, 1975.

(6) FAMULARO N.: *Sulla trisezione...del capello, ovvero sulla stima dei frutti pendenti*. Rivista del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, n. 5-6, 1964.

stima. Essendo vettore lo scopo o ragion pratica si individua (si individuano) l'aspetto economico (gli aspetti economici) che si quantificano monetariamente con metodo comparativo (unico) articolandosi in due procedimenti comunemente indicati sintetico e analitico e per capitalizzazione del reddito, calati in supposte condizioni di ordinarietà, con ritocco finale mediante aggiunte e detrazioni.

Le grandezze ricorrenti, ovverossia necessarie, se fisiche sono quelle pertinenti o specifiche di ciò (il bene) che si deve stimare; quelle economiche — prezzi, redditi, tassi di capitalizzazione — sono desunti dal mercato.

In estrema sintesi — più stringati di così non si poteva essere — l'Estimo "classico" generale è racchiuso in quanto appena detto e ci sembra potere affermare che, nella elaborazione, a suo supporto stia una realtà economica istituzionale poggiante sui postulati smithiani (7):

- postulato delle leggi della tecnica produttiva;
- postulato dell'esistenza di un ordinamento giuridico formale valido per tutti e senza distinzioni di situazioni particolari;
- postulato dell'homo economicus, secondo cui l'uomo agisce in maniera da massimizzare i risultati sopportando un certo costo o, alternativamente, di minimizzare gli sforzi per conseguire un certo risultato (mai, però, congiuntamente in vista di ottenere il massimo risultato col minimo sforzo, il che, come pose in evidenza il Pantaleoni, condurrebbe ad una indeterminazione logica): si lascia, d'altra parte, indeterminata la situazione particolare in cui il soggetto economico agisce;
- postulato dell'esistenza della proprietà privata nel senso di jus utendi fruendi ac abutendi;
- postulato della libertà delle azioni economiche, congiuntamente però all'assunzione in pieno delle responsabilità che ne derivano.

E' un poco divagante ma necessario dire quanto segue.

La tentata sintesi dell'Estimo "classico" — sarebbe meglio dire canonico — dovrebbe essere più specificata che corretta: di modo molto più elementare abbiam fatto lo stesso che Antonietti nello scritto in nota citato (8).

(7) Ci sostiene ZIZZO N.: *Semiologia estimativa*. Casa Editrice del Libro. Catania, 1945. Pagg. 35-36

(8) ANTONIETTI A.: *Logica del giudizio di stima*. Estratto dagli Atti dell'Accademia di Agricoltura, Scienze e Lettere di Verona, serie VI, vol. VI, anno 1954-55. Linotipia Veronese Ghidini e Fiorini, 1956.

A questo corpo teorico - generale - metodologico, se si vuole - si è pervenuti per il tramite di un travaglio più che secolare, (Mario Bixio andò a scomodare la Bibbia) (9) che si può cogliere attraverso gli accuratissimi studi storico-rievocativi di un valente Cultore di Estimo il De Fazio (10) o, più unitariamente, in "La evoluzione della logica estimativa" di Luigi Fusco Girard (11).

Il travaglio ha avuto il suo componimento sistematorio mercè l'apprezzabile fatica intellettuale di Serpieri, Medici, Famularo, Di Cocco, citati una volta per tutte.

Torniamo alla continuità discorsiva ed espositiva.

Con il precedentemente descritto bagaglio metodologico si affrontava ed ancor oggi si affronta la potenziale casistica, che raggruppata per caratteri di omogeneità, ha dato luogo al noto Estimo speciale (rurale, civile, catastale e corrispondenti partiture).

Le cose sono andate bene storicamente, ci sembra, fin quando la casistica era proprio della sfera privatistica e sufficientemente validi gli evocati postulati smithiani.

Anche una certa ingerenza esterna all'ambito privato era contenibile nell'Estimo generale fintantochè, appunto, "privato" ed "economia di mercato" erano prevalenti.

Per esempio, si riguardino i contenuti estimativi della legge 25 giugno 1865 n. 2359 e in particolare l'articolo 39.

La compatibilità è totale. Man mano, però, ingerenza esterna (al momento diciamo norma legislativa) e modifiche istituzionali del sistema reale dell'economia hanno arricchito la potenziale casistica e mentre per un primo tempo avremmo individuato una tendenza di assorbimento del o dei casi nel conosciuto Estimo generale ovvero con collocazione particolare nelle stime convenzionali, ora ci si è accorti della inadeguatezza della maglia metodologica mettendo in avvertita crisi l'Estimo che non è in crisi di identità perchè l'Estimo, alla prova, ne sarà rafforzato scientificamente, ma è crisi di ricerca di nuove frontiere metodologiche.

Questa è l'essenzialità problematica di questo settimo Incontro Docenti di Estimo.

Personalmente, non essendo guasconi, non pensiamo di poter dare indicazioni risolutive ma se riusciremo, a porre con sufficiente chiarezza i termini del problema ci sentiremo paghi.

(9) BIXIO M.: *L'Estimo nella Bibbia*. Giornale di Agricoltura, n. 9, 1956.

(10) Ci rammarichiamo di non poter fare una citazione bibliografica. Gli studi del Di Fazio sono numerosissimi.

(11) Istituto di Metodologia architettonica. Facoltà di Architettura. Università di Napoli. Tip. Grafikart, Salerno, 1974.

D'altro canto, molto si spera nel contributo della discussione.

Ma procediamo ordinatamente e progressivamente, analizzando i più recenti studi o perfezionativi o di superamento dell'Estimo generale canonico.

4 - PERFEZIONAMENTI E SUPERAMENTI

Se repetita juvant a meglio posizionare la materia, riprendiamo un concetto appena adombrato. Infatti, un abbrivo di discussione in questo paragrafo potrebbe essere l'accertamento di "casi" estimativi nuovi e per cui notasi l'insufficienza metodologica attuale. Invero, non tutto è proprio nuovo chè in passato si sono originati quesiti resi oggi con maggiore evidenza non tanto per frequenza quanto per mutamenti istituzionali.

Per tutti ne citiamo tre campionariamente.

Il R.D.L. 2 gennaio 1927, n. 1, dispose della soppressione della provincia di Caserta e si dispose ulteriormente per la suddivisione del patrimonio con R.D. 20 gennaio 1930, n. 39 "Norme per la ripartizione del patrimonio e delle attività e passività della soppressa provincia di Caserta in dipendenza del R.D.L. 2.1.1927, n. 1".

E fu in proposito che il Ministero dell'Interno (Direzione Generale dell'Amministrazione Civile) mise a punto le "Norme per la ripartizione del patrimonio e delle attività e passività della soppressa Amministrazione Provinciale di Caserta fra le Amministrazioni provinciali di Napoli, Roma, Frosinone, Benevento e Campobasso".

Non ci urge, per ora, il fatto metodologico, quanto l'accertamento di un caso del tutto particolare, fuori dal tradizionale campo privatistico e che si è riproposto analogo benchè rovescio, or non è molto tempo in occasione della costituzione della provincia di Isernia (12).

Altro "caso" più elegante in rapporto ai tempi per collegarsi all'ecologia, riflette il danneggiamento delle bellezze naturali, ma che ha origini un poco remote se fu contemplato dal Legislatore con legge 29 giugno 1939, n. 1497, art. 15 specificamente (13).

Al riguardo abbiamo una esperienza curiosa che val la pena citare.

(12) Un grato ringraziamento all'Istituto di Estimo rurale e Contabilità della Facoltà di Agraria dell'Università di Napoli e in particolare ai professori Francesco Platzer e Nicola Morano per averci sensibilizzato al "caso".

(13) E' stato esaminato da ZIZZO N.: *Esame critico su un giudizio di stima*. Tecnico Agricola, n. 5, 1960.

In una zona alle falde dell'Etna si è verificato artificialmente il degrado di un paesaggio e il responsabile è stato condannato al risarcimento (14). Orbene, la configurazione del danno è tale che mal rientra nella norma dell'art. 15 appena prima evocato, la quale sembra per altro completa e sufficientemente chiara: "... chi non ottempera agli obblighi e agli ordini di cui alla presente legge è tenuto, secondo che il Ministero dell'Educazione Nazionale ritenga più opportuno, nell'interesse delle bellezze naturali e panoramiche, alla demolizione a proprie spese delle opere abusivamente eseguite o al pagamento di una indennità equivalente alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito, mediante la commessa trasgressione". Invero, la particolarità del caso consiste nella mancanza assoluta di avere dati di quantificazione del "danno arrecato", per cui non si può stabilire "la maggior somma tra" (15).

Terzo caso preannunciato è dato dalla valutazione delle "testate dei giornali". Questa volta il "sui generis" è dato dalla "defaillance" di tutti i presupposti e di tutti i dati economici: tutti i giornali sono passivi.

Il loro valore è correlato al "valore del potere di opinione".

Una tipologia siffatta, crediamo, diventerà più frequente; il 7 agosto 1976, a Parigi, è stata venduta la testata di FRANCE SOIR (16).

Orbene, il seguire la via del censimento della nuova casistica noi la riteniamo pericolosa (seppure indispensabile) in quanto si può cedere alla tentazione di inquadrarla nel Metodo noto, mentre crediamo speculativamente più valido correlare i nuovi fatti alla evoluzione della struttura sociale.

E' la filosofia che proponiamo a chi voglia investigare nel campo estimativo, se vorrà superarsi l'attuale stato di insoddisfazione per cui si riconosce obsoleto il Metodo nonostante i contributi perfettivi e di superamento di cui appena avanti si dirà.

(14) Il caso ci è stato segnalato da Rosario Piccione, capo dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Catania.

(15) Interessanti in merito e in senso generale sono molti studi di Zizzo e di Di Fazio.

(16) Abbiamo avuto la ventura "professionale" di imbarterci nella valutazione di una testata di giornale. Presto, speriamo, di poter pubblicare i risultati della nostra indagine; li crediamo interessanti per le motivazioni di certi "valori" e non per la metodologia. Per fortuna esistono un mercato di testate e il gruppo dei probabili acquirenti. Esiste anche un mercato degli affitti, cioè certe testate sono cedute in affitto.

Taciuti i "casi" o la "casistica" cioè il piano della pratica, si passa a quello teorico e il primo plesso concettuale in cui ci si imbatte è "il giudizio di stima".

In merito si è scritto molto e quanto scritto è sufficientemente noto dal crederci dispensati dall'intrattenerci ancora in argomento, fermandoci prudenzialmente alla formulazione del Di Cocco: "Il giudizio di stima è una valutazione economica condizionata, oggettiva, generalmente valida" (17).

Nonostante tutto tre studiosi sono da ricordare, anche se necessità impone il brevemente.

Zizzo studiando il giudizio di valore (sperando di non extrapolare il suo pensiero ponendo: giudizio di valore = giudizio di stima) osservò che è una manifestazione dichiarativa: "il tecnico chiamato a *misurare* il valore un bene... constata qual'è il rapporto di equivalenza tra il valore del bene ed un parametro di misura, normalmente rappresentato dalla moneta. Atto, quindi, dichiarativo perchè consiste in un riconoscimento da compiere in funzione di date condizioni seguendo una particolare metodologia, e non esplicativo in quanto non viene attribuito al tecnico il mandato di dare ragione del perchè esista in un particolare momento e per un determinato fine, quel dichiarato rapporto di equivalenza.

L'indicazione che viene chiesta all'estimatore serve per dare attendibilità alla manifestazione dichiarativa e non al *quantum* previsto dal mercato" (18).

In derivazione, per una certa consequenzialità da noi vista, il non dare ragione del rapporto di equivalenza — come sopra — è compatibile con un'altra tesi dello stesso A: "Tutto ciò viene a scardinare due fondamentali principi di ancoraggio del giudizio estimativo: quello relativo "al più probabile prezzo di..." e l'altro, di natura metodologica, relativo all'inserimento del bene, nella stima, in una scala di prezzi di mercato" (19).

Polizzi, oltre che negare l'esistenza di limiti di localizzazione dei giudizi di stima (20), alle prese con l'allargamento delle frontiere dell'Estimo, includerebbe nel campo operativo della nostra disciplina in aggiunta ai "giudizi di misura", i "giudizi di tendenza".

(17) DI COCCO E.: *La valutazione dei beni economici*. Edizioni Calderini, Bologna, 1960.

(18) ZIZZO N.: *Osservazioni sul giudizio di valore*. Annali della Facoltà di Economia e Commercio dell'Università di Catania, 1962.

(19) ZIZZO N.: *L'ipotesi del più probabile prezzo di...* Annali della Facoltà di Economia e Commercio dell'Università di Catania, 1968.

(20) POLIZZI L.: *Erotemi di Estimo*. Annuario dell'Istituto Tecnico Statale Commerciale per Geometri di Lentini, 1962/69.

Così è detto: “... nel giudizio di tendenza si offre ad un determinato soggetto la motivazione di una dinamica fenomenica che involge, o può involgere, un determinato bene immobile, onde orientare il problema di scelta, che si presenta ad un operatore” (21).

Ultimo Cultore di Estimo qui evocato è il Malacarne. Suo è il tentativo: “Non è vero, infatti, che la stima abbia per unico e possibile oggetto una quantità di denaro, cioè la misura di una grandezza esprimibile in unità di moneta, ma è vero, invece, e la diuturna attività professionale è testimone di questa verità, che, nella maggior parte dei casi, la stima ha per oggetto la misura di una grandezza non esprimibile in unità di moneta” (22).

Ricordando la *rana di Esopo* che per il troppo gonfiarsi scoppiò (l'Estimo è la rana che scoppia per includere anche giudizi di misura “tecnici”) Famularo reagì con veemenza (23).

Aveva ed ha ragione; al postutto un giudizio di stima è l'attribuzione di una quantità di moneta, identificante un aspetto fenomenico del valore, per uno scopo pratico (24).

Dovrebbe essere risolutivo il fatto che le unità di misura fisiche sono costanti (metro, cavallo vapore, grado di temperatura, ecc.) non l'unità di misura monetaria, di cui bisogna riguardare l'aspetto nominale (costante) e quello reale (variabile, tendenzialmente per riduzione).

Questa idea estemporanea — ci è pervenuta approntando il presente scritto — e ci sembra ricchissima di contenuti estimativi; la mediteremo in seguito, avendone opportunità.

Dal giudizio di stima agli aspetti economici c'è il “vallum” dello scopo o ragion pratica. Il concetto è di importanza eccezionale in Estimo e quasi perfetto nella sua formulazione corrente; toccarlo ci sembra sfregiare un capolavoro, sicchè passiamo agli aspetti economici.

(21) POLIZZI L.: **Giudizi di tendenza e giudizi di misura.** Seminario Economico dell'Università di Catania, 1969.

(22) MALACARNE F.: **La stima come giudizio di quantità.** Rivista del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, n. 4, 1956.

(23) FAMULARO N.: **Sull'autonomia ed il contenuto dell'Estimo.** Rivista del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, n. 2, 1959.

(24) Ricordiamo anche RIZZO F.: **Il giudizio di valore.** Seminario Economico dell'Università di Catania, 1972. Apprezzabile ma ponderoso e divagante, tutto preso dall'analisi del concetto di valore e altro. Uno sfoltoimento ed una revisione con linearità di pensiero sarebbe giovevole. Ci spiace non poter fare una citazione specifica; crediamo che la colpa non sia nostra.

Sono sei nella accezione corrente o cinque se si vuol tener presente l'identità prezzo di mercato = valore di capitalizzazione, come vuole Famularo, identità per altro già discutibilissima: potremmo citare una miriade di piccoli e grandi — anche stranieri: spagnoli (25) — étonnées dalla discrepanza “reale” tra quanto esprime il mercato e quanto si perviene capitalizzando.

Valore di mercato e valore da reddito pare una distinzione riconosciuta.

Per la discussione noi proponiamo questo.

Del “valore” si è discusso tanto e da sempre senza approdare ad una sua soddisfacente definizione.

Le interpretazioni date risentono dei periodi storici, delle correnti di pensiero, dell'ideologia, delle conoscenze di metodo, ecc.

Attualmente le due “Cambridge” si accapigliano vivacemente; l'una aggrappata al marginalismo, l'altra alle prime enunciazioni dei padri fondatori dell'Economia: valore → lavoro, anche se le obiezioni non mancarono presto; Malthus già si chiedeva: “Assumendo il lavoro come misura del valore, egli (Adamo Smith) non chiarisce bene se intende il lavoro che è incorporato in una merce, oppure il lavoro di cui una merce può disporre.

Le due cose sono essenzialmente diverse” (26).

Quando le cose arrivano a questo punto l'entità di cui si parla diventa feticcio e si nobilita con la fatidica parola roboante: metafisica.

Lo ha fatto Giovanna Robinson: “il valore è un concetto metafisico”; la cosa è stata citata da Rizzo al V Incontro Docenti di Estimo (27).

Si può ovviare alla imperscrutabilità metafisica accontentandoci umanamente delle manifestazioni fenomeniche del valore. Gli Economisti, per loro conto, sono paghi di: valore d'uso e valore di scambio e nonostante i ponderosi volumi scritti, azzardiamo che non si è progredito gran che dalla lucida posizione di Malthus: “E' generalmente riconosciuto che la parola valore, nel linguaggio comune, ha due diversi significati; uno, è il valore d'uso, l'altro è il valore di scambio; il primo esprime semplicemente la

(25) BALLESTERO E.: *Sobre el metodo analitico de valoracion. Hipotesis implicitas y contrastes estadistico*. Revista de Estudios Agro-Sociales, n. 72, 1970.

(26) MALTHUS T.R.: *La misura del valore*. Casa Editrice Summa Uno. Milano, 1972.

(27) *Incontri Docenti di Estimo*. Quaderno n. 6. Tip. Capponi, Firenze, 1976. Pag. 220.

capacità di un oggetto di soddisfare i più importanti bisogni del genere umano, senza tener conto del suo potere di esigere altri oggetti in cambio; e il secondo esprime il potere di esigere altri oggetti in cambio, senza tener conto della sua capacità di soddisfare i più importanti bisogni del genere umano.

La scienza dell'Economia Politica si occupa ovviamente soprattutto del valore nella sua seconda accezione, non nella prima" (28).

Gli Estimatori, a loro volta, hanno individuato — come aspetti fenomenici del valore sosteniamo noi — appunto, i sei aspetti, ma non sono paghi.

Columbo (29), deviando da Di Cocco (30), ritiene fondamentali:

- valore di costo,
- valore di mercato,
- valore di capitalizzazione, e derivati:
 - valore di trasformazione,
 - valore complementare,
 - valore supplementare (= surrogazione),
 -
 -

I puntini sospensivi sono del Columbo e sono assai importanti, domandandosi questo A. se si è in presenza di una serie aperta o di una serie chiusa. Per lo stesso, la serie dovrebbe essere aperta se propone un:

- valore per divisione.

Lo Bianco (31) e Saja (32) parrebbero dire di no ed, anzi, parrebbero ridurli ad uno solo come sembra aver fatto più

(28) V. nota (26)

(29) COLUMBO V.: *Estimo: La Logica - La Teorica*. Giuffrè, Milano, 1962.

(30) DI COCCO E.: *Op. Cit.* Per questo A. sono aspetti economici principali il prezzo di mercato, il costo di produzione, il valore complementare; in quanto aventi significato economico diverso fra loro e autonomo fra loro; sono derivati il prezzo di trasformazione, il costo di surrogazione, la capitalizzazione dei redditi.

(31) LO BIANCO G.: *L'oggettività del giudizio di stima*. Rivista del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, n. 4, 1950.

(32) SAJA F.: *L'oggetto di stima dei beni è uno solo e ammette una sola grandezza*. Genio Rurale, n. 4., 1952.

recentemente, Milano (33), Malacarne (34) li ridurrebbe a tre (prezzo, costo, utilità); i Più sarebbero per una serie aperta. Nella letteratura noi avremmo trovato:

- valore mancato (Famularo),
- valore equitativo (Maffei),
- valore virtuale (De Capitani),
- valore comprensoriale (Morano),
- valore costruttivo o funzionale (Zizzo),
- valore di conservazione (Zizzo).

Non è importante rispondere se i nuovi aspetti economici sono validi o no; nè se la serie è aperta o chiusa.

L'importante risiede nel connotare veramente gli aspetti fenomenici del valore e se si pensa ai beni collettivi — di cui si accennerà in appresso — la serie pare sia aperta. L'attenzione va posta nel non “inflazionare” gli aspetti economici, già inflazionati secondo Perdisa, con il pericolo di trovare un aspetto economico per ogni caso di stima, presentandosi questi atipici, perchè atipici sono molti beni ritenuti prima facile omogenei, e perchè a volte stranissime sono le situazioni di fatto che li condizionano.

Qualcuno ha provato a stimare il danno da molestia per ronzio d'api, essendo stato collocato un alveare in prossimità di una casa di villeggiatura?

Il Metodo è — e resta, allo stato — concettualmente unico. Senza troppe ambizioni teoriche, modesto, umilmente francescano, esso si può presentare:

$$V_x : P = \Sigma V : \Sigma P$$

di significato notissimo per cui soffermarsi non sarebbe di gusto buono.

Le condizioni di un commento ci pare consistano come in appresso.

Per prima cosa, il supporto “matematico” della proporzione è, appunto, *proporzionale*; ciò induce all'attenzione interpretativa il campo di validità della proporzione surriferita racchiudente il

(33) MILANO G.: *Aspetti economici dei beni e valori di stima*. Annali della Facoltà di Agraria dell'Università di Bari. Vol. XXI, 1967.

(34) MALACARNE F.: *Intorno alla prospettata unicità dell'oggetto di stima*. Rivista del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, n. 5/6, 1952.

Metodo: se $[\Sigma V : \Sigma P]$, per esempio, indica una sommatoria di valori e, altresì, una sommatoria dei parametri e, ancora per esempio, questo sia la superficie e l'intervallo coperto dal campione è intorno a 10 ettari, che succede se in $[V_x : P]$ P è 500 ettari?

Insomma, va ben ponderata la progressione:
comparazione \rightarrow proporzionalità \rightarrow progressività.

In secondo luogo, deve annotarsi che il tutto è legato all'aver esplicito il termine ΣV , cioè che esista un mercato fornitore dell'informazione.

Se questo non c'è il Metodo è inoperante pur conservando teoricamente ogni validità estimativa; la derivazione immediata è l'insorgere della problematica della valutazione in assenza di mercato (35), mentre il Metodo appalesa i suoi limiti e la sua efficacia nel caso di *inesistenza* di mercato.

Le due cose, è ovvio, sono totalmente diverse.

In seguito l'argomento tornerà alla ribalta.

Dal Metodo si enucleano i procedimenti sintetico e analitico, derivabili dallo stesso nella espressione già data. Per quanto riguarda quello sintetico non c'è proprio nulla da dire nel senso postulato dell'argomento che ci intrattiene, mentre per quello analitico constatiamo la sua derivabilità sol che P sia il reddito:

$$V_x : R = \Sigma V : \Sigma R$$

da cui

$$V_x = R \frac{\Sigma V}{\Sigma R}$$

e per ciò:

$$V = R \cdot \frac{1}{r}$$

Non sfugge la maniera sbrigativa con cui abbiamo tratto la $V = R \frac{1}{r}$. Invero, il suo processo formativo ci sembra sia stato un altro; ma ai nostri fini ciò interessa meno — molto meno — che

(35) Rimandiamo a MALACARNE F.: La stima del prezzo dei terreni agricoli in assenza di mercato. Il Dottore in Scienze Agrarie, n. 6, 1970.

vedere le condizioni di validità scientifica e pratica. Dal primo punto di vista la sintesi $V = R \frac{1}{r}$ è stata ancorata a tre presupposti o ipotesi:

- che il valore (di capitalizzazione) tende ad essere uguale all'accumulazione attuale dei redditi o servizi (resi in moneta) che il bene dà;
- che sia possibile prevedere la sequenza dei redditi (e i corrispondenti tassi di sconto);
- che si verifichi la condizione ricardiana $P = K$ (prezzo = costo).

Le tre suddette ipotesi sono state oggetto della nostra attenzione in altro scritto (36). In collegamento — in parte — a quelle risultanze, si osserva che le critiche mosse alla stima analitica, partendo dall'origine della diversità del valore di mercato dal valore da reddito, sono state vigorose — Malacarne parlò di crepuscolo degli Dei (37) — eppure, forse, mai si sono spinte nella profondità contenutistica delle ipotesi che la sorreggono.

Invero, analizzando le cose da questo punto di vista, la prima ipotesi abbastanza salda in via logica ed anche autorevolmente sostenuta da Economisti puri (Böhm-Bawerk, Amoroso, Hicks, ecc.) (38) seppure qua e là traspaia la distinzione tra 'valore' e 'accumulazione'.

La seconda ipotesi è stata ampiamente ridimensionata nel senso che essa non postula la necessità di una previsione nei tempi futuri.

La critica maggiormente sostanziale è quella di Giuseppe Palomba (39) secondo cui il principio della capitalizzazione non può esprimere un valore per essere affetto di un vizio tautologico: si ricerca il valore-capitale desumendola dal reddito essendo capitale e reddito la stessa cosa e per di più vedendo per nesso intermedio il reddito unitario (tasso di capitalizzazione).

(36) **MISSERI S.C.**: *Antologia commentata sul tema: reddito, capitale, capitalizzazione.*
In corsi di stampa presso "La Nuovagrafica" di Catania.

(37) **MALACARNE F.**: *Stima analitica e logica economica.* Genio Rurale, n. 11, 1956.

(38) Si fa rimando al nostro scritto citato alla nota (36)

(39) **PALOMBA G.**: *Fisica Economica.* UTET, Torino, 1970.

Partendo da una base parallela a quella estimativa:

$$C : R = 1 : i$$

da cui:

$$C = R \frac{1}{i}$$

commenta Palomba: "Tuttavia, le cose non sono così semplici come apparirebbero da questa trattazione elementare: non solo la teoria del capitale, ma perfino la sua natura intima e la sua misurazione, sono argomenti che non possono considerarsi definitivamente puntualizzati.

A parte il fatto che la traduzione in termini monetari del capitale è del tutto convenzionale ed arbitraria, bisogna riconoscere che la formula sopra riportata implica una petizione di principio, perchè dire che il capitale sia deducibile dal reddito che esso produce, o viceversa, costituisce una tautologia che rassomiglia ad un arbitrario giuoco di parole, in quanto l'una definizione, a meno di un certo moltiplicatore, è di per se stessa l'altra; per cui si definisce una cosa con la cosa stessa: e il fondo intimo di essa sfugge così allo studioso".

Una proposta via di uscita — stimolata ora anche dall'inciso di Palomba: a meno di un certo moltiplicatore avanzata ora sono molti anni (40) consisteva nel fare di $\Sigma V / \Sigma R = 1/p$ un moltiplicatore di relazione tra reddito e capitale. Su questo hanno espresso il loro disaccordo il Di Fazio, verbalmente ed in via amichevole, e lo Zizzo (41).

Non insistiamo sulla proposta, tuttavia una più attenta ponderazione la merita e per le approfondite ragioni di Palomba — molto più ampie di quelle riportate — e perchè il tasso di capitalizzazione — è improprio: gli estimatori sono alle prese con il suo inverso: $1/r$ — alla fine non sarebbe altro che un rendimento marginale dell'unità di capitale ed il marginalismo è sotto inchiesta — abbiamo evocato prima la controversia fra le due Cambridge — ricercandosi, fra l'altro, altre vie di misura del capitale (42).

(40) MISSERI S.C.: *Stato e problemi degli studi di Estimo in Italia*. Annali della Facoltà di Agraria dell'Università di Napoli. Serie III. Vol. XXIV, 1959.

(41) ZIZZO N.: *Il principio di gruppo nei giudizi di valore*. In "Studi di Tecnica Economica. Seminario Economico dell'Università di Catania 1974/75.

(42) Per tutti si cita GAREGNANI G.: *Il capitale nelle teorie della distribuzione*. Giuffrè, Milano, 1960.

Anche l'ultima ipotesi, che agguaglia prezzo e costo, ha subito la sua brava inchiesta, seppure per via mediata allorché l'indagine si è soffermata sulla teoria dell'ordinarietà.

Fummo noi — non andando errati — a mettere in discussione $P = K$, discettando intorno ad un profitto ordinario (43), cui fece seguito Di Cocco con l'ipotesi del profitto normale (44).

Tanto a noi — venti anni fa eravamo alle prime armi — quanto agli Altri che si sono affacciati alla nostra ipotesi, dissenziente il Famularo, crediamo, però, sia sfuggita l'essenzialità della intuizione che ora, alla tarda riflessione, ci sembra più perspicua.

Infatti, non collegammo l'intuizione stessa alla forma di mercato, cioè discutemmo sempre nel supporto di un mercato concorrenziale; eppure il passare ad altre forme di mercato più reali, cioè a dire più concrete rispetto alla operatività dell'Estimo, non solo sarebbe stato facile ma avrebbe altresì significato il prendere coscienza di avvenuti mutamenti istituzionali nel sistema reale dell'Economia: i motivi di crisi dell'Estimo per quanto riguardo il Metodo sarebbero stati anticipati nella coscienza di un mercato imperfetto. Si è dovuto aspettare il Di Sandro (45) e parecchi anni, per aversi qualche pertinente deduzione in merito.

Con un appena-richiamo alle aggiunte e detrazioni per dire che esse sono discutibilissime, si crede conclusa l'esposizione di un primo gruppo di "perfezionamenti e superamenti" al e del Metodo.

Eccezion fatta per il profitto normale per quanto riconosciuto in esso implicito in questa relazione e non per come presentato, il resto non rappresenta che il raffinamento di una costruzione nell'ambito della stessa; più gravemente si direbbe che non ha partecipato al perfezionamento metodologico lo stimolo, per altro concreto e apprezzabile, del mutamento delle condizioni determinanti il valore, dacché non esistono più i postulati smithiani.

Quello che ha maggiormente colpito i Cultori di Estimo pare sia stato l'intervento normativo pubblico assistendosi ad una curiosa inversione di atteggiamento.

Infatti, un fatto estimativo normato si poneva tra le "convenzioni"; ora è proprio nell'intervento pubblico che si ravviserebbero le condizioni di modifica di Metodo.

(43) MISSERI S.C.: E' possibile una rappresentazione scientifica della teoria della ordinarietà. *Genio Rurale*, n. 6, 1956.

(44) DI COCCO E.: L'ipotesi del profitto normale. *Genio Rurale*, n. 6, 1956.

(45) DI SANDRO G.: Mercato imperfetto e profitto normale della dottrina estimativa. *Genio Rurale*, n. 10, 1970.

Tanto è desumibile dai lavori del IV Incontro Docenti di Estimo, relatore-introduttore il Forte sull'espressivo tema "Recente legislazione urbanistico-territoriale come fattore di adattamento o di modifica della teoria estimativa".

E' una via giusta e completa? Prima di cercare una risposta all'interrogativo, diciamo qualche altra cosa ancora di argomento "perfezionamento e superamenti".

5 - OSSERVAZIONI COMPLEMENTARI AL PRECEDENTE PARAGRAFO E PRESUPPOSTI PER CONTINUARE L'INDAGINE

In senso strumentale timidamente proponemmo l'utilizzazione dello schema di programmazione lineare applicato all'azienda agraria per definirne le condizioni sotto cui doveva ricercarsi il valore (46), Milano ha proposto l'analisi della regressione lineare nella valutazione dei fondi rustici (47), mentre Bentivegna rivendica all'Estimo quanto inquadrabile nello schema benefici-costi (48).

Zizzo, speculando sulla complementarità tra bene e soggetto (49) arriva alla coerente conclusione dell'esistenza di un principio di gruppo nei giudizi di valore (50), probabilmente sommosso dal meglio definire le persone implicate nel giudizio di stima quando sono configurate per sollecitazione di una determinata disposizione legislativa.

Gli Estimatori-Urbanisti hanno avuto il gran merito di individuare il vasto campo, appunto, *urbanistico* dell'Estimo facendolo diventare, nella definizione, "territoriale", desumendo noi da ciò un probabile significato "politico" attribuibile all'Estimo.

Grillenzoni, sulla scorta di Estimatori spagnoli, avrebbe espresso il valore come funzione di un complesso di dati interni ed esterni (51).

Tutte queste osservazioni sparse testimoniano dell'intimo

-
- (46) MISSERI S.C.: *Aspetti pratici del problema delle scelte economiche nell'azienda agraria*. Genio Rurale, n. 10, 1958.
- (47) MILANO G.: *L'analisi della regressione nella valutazione dei fondi rustici*. Annali della Facoltà di Agraria dell'Università di Bari, Vol. XXII, 1968
- (48) BENTIVEGNA V.: *L'analisi costi-benefici quale parte della scienza estimativa*. Genio Rurale, n. 6, 1973.
- (49) Ci sembra in: *Plurima attitudine di complementarità di un bene e correlativi valori istantanei*. Annali della Facoltà di Economia e Commercio dell'Università di Catania, 1966.
- (50) ZIZZO N.: Op. cit. alla nota (41).
- (51) GRILLENZONI M.: *Introduzione all'analisi dei prezzi di mercato dei beni fondiari*. Rivista del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, nn. 5/6, 1968.

travaglio della presa di coscienza di un Metodo non adeguato rispetto al tempo e se si dovesse trarre una prima conclusione non esiteremmo a dire che allo statu quo è invocata una revisione partendo da presupposti induttivi da informazioni possedute (diciamo "banche dei prezzi") presupposti induttivi estremizzati nell'assenza o per l'assenza di qualsivoglia ipotesi come ha fatto lo Zizzo in un recente scritto dallo stimolante titolo: "Superare la metafisica estimativa per la costruzione di una scienza senza ipotesi" (52).

E' un fatto tendenziale apprezzabile, ma parte da osservazioni frammentarie, mentre l'ottica in cui si proietta è parziale: sfugge la visione completa del fatto estimativo, perchè da noi si vorrebbe:

- il superamento, come sinora fatto in Estimo, dell'ancoraggio specifico alle categorie economiche pure (le variabili endogene del sistema reale dell'economia),
- la conoscenza delle matrici di sommovimento della moderna dinamica economica e sociale, nei riflessi sul "valore",
- l'acquisizione dell'allargamento della categoria dei beni cui è attribuibile un valore (53),
- la presa di coscienza della variabilità interna di alcuni beni complessi cui è attribuibile un valore (54).

E' su questi tre capisaldi che andremo a svolgere la seconda parte di questa relazione introduttiva alla discussione.

6 - MATRICI DI SOMMOVIMENTO DELLA MODERNA DINAMICA ECONOMICA E SOCIALE: CLASSIFICAZIONE E CARATTERISTICHE DI AZIONE

Una conclusione ritraibile da quanto si è avuto opportunità di esporre è che nella permanenza dei postulati smithiani il corpo dottrinale dell'Estimo non solo si è generato in quanto tale ma altresì ha risposto sufficientemente e positivamente al tipo (ai tipi) di domanda pertinenti.

(52) *Tecnica Agricola*, 1, 1973.

(53) Come si dirà in seguito vi sono beni o diventano beni cose per cui non c'è mercato almeno nel senso tradizionale

(54) Per dare solo un'idea informativa: si pensi alle aziende dove il capitale da credito ha soppiantato il capitale di rischio. Vieri Poggiali disse che di queste aziende i proprietari veri sono i creditori. Diremo meglio le cose sulla scorta del Minervini, in seguito citato.

Fuori di essa -- in forza di norma imperativa giuridica, es. esproprio, o non giuridica, es. stime cauzionali si passava al "convenzionale" e nel senso che l'attribuzione di "valore" era vincolata: al perito oltre che l'applicazione di un Metodo era d'obbligo una retta interpretazione della norma.

Con questi o in questi presupposti trova giustificazione la posizione di Malacarne espressa al IV Incontro Docenti di Estimo secondo cui i cosiddetti principii scientifici dell'Estimo non si vedono intaccati dalla legislazione urbanistico-territoriale.

In effetto, con questa logica è agevole dimostrare il restringimento operativo del Metodo a quella parte di sfera privata sempre più costretta in vincoli esterni e l'allargamento di quella parte "convenzionale".

E' un rattrappimento dell'Estimo e, probabilmente la sua fine, contro cui invece tutti reagiamo nella ricerca, ripetiamo, di una nuova frontiera in rapporto alla vanificazione dei molto ripetuti postulati smithiani e all'attività cogente di nuovi assetti istituzionali di cui si ricercano matrici di sommovimento per vedere come condizionano l'adeguamento del Metodo e, importantissimo, come condizionano le grandezze di calcolo obiettive per essere desunte dalla realtà fenomenica, o stimate (55).

Le evocate matrici, invero da noi avvertite di modo asistematico, le abbiamo trovate tassonomicamente definite in più studi del Demaria (56) e quest'A. seguiremo, fatto salva ogni deformazione da noi indotta per le finalità che ci si propone.

La società si muovono e si evolvono -- si determinano cioè nuove condizioni per la quantificazione del valore; questo è l'aspetto che più urge estimativamente -- per l'azione o singola o combinata o complessa di "propagatori" puri, così sistematizzati:

- a) gruppo dei propagatori quasi naturali
 - propagatore demografico
 - propagatore psicologico
 - propagatore tecnologico

- b) gruppo dei propagatori politici (o coercitivi o carismatici)
 - propagatore istituzionale

(55) Si ricorda che per il Di Cocco, per aversi Estimo, almeno un dato deve essere ipotetico.

(56) DEMARIA G.: Trattato di logica economica. Vol. III. CEDAM, Padova, 1974.

- propagatore internazionale
 - propagatore sindacale
 - propagatore monetario, bancario finanziario
- c) gruppo dei propagatori distributivi (o di posizione)
- propagatore paretiano delle fortune e dei redditi
 - propagatore catallattico
 - propagatore di distribuzione delle specie delle imprese.

E' del tutto ovvio che non potremo rassegnare i tre gruppi elencati nei contenuti nè nelle interferenze reali. Uno sguardo rapidissimo ci sarà, però, di molto aiuto per ciò che vediamo in collegamento alla formazione dei "valori".

Il propagatore demografico - come dato quantitativo - pone brutamente il problema dello spazio di abitabilità contornando immediatamente, in senso dialettico *spazio limitato/popolazione crescente*, la problematica della territorialità: uso del territorio e suo mantenimento alle condizioni abitative, con dislocazione razionale degli insediamenti urbani e non. Conseguo una graduazione di "valori" dello spazio cui l'Estimo impatta. La derivazione, come ad altre connesse ad altri propagatori, la vedremo in appresso.

Il propagatore psicologico è diventato, per nostra stima, - una stima nelle stima non guasta - di intensa azione per gli effetti imitativi dei modelli di comportamento. Esso oramai è determinante nel gerarchizzare i bisogni quindi i beni e i corrispondenti valori.

A tanto collegheremo alcune pregnanti intuizioni di un valente e stimato Studioso, lo Zizzo (57), nonché l'affermazione di Ratcliff (58) ripresa e sviluppata in Italia da un nostro valoroso allievo (59) secondo cui "Ci si accorge allora che la scienza estimativa nella sua storia si è più preoccupata di certi aspetti metodologici che del comportamento del consumatore, quando è proprio quest'ultimo che opera nel mercato assumendo continuamente le responsabilità delle proprie decisioni e compiendo delle scelte che sono il riassunto di tutte le sue proposizioni di

(57) V. note (19) e (41).

(58) RATCLIFF R.U.: *Appraisal in market Analysis*. The Appraisal Journal, n. 3, 1975.

(59) SIMONOTTI M.: *Estimo, beni pubblici e privati, mercato, comportamento del consumatore*. Tecnica Agricola, n. 1, 1976. Questo lavoro costituisce la nota preliminare di uno studio più ampio in corso di elaborazione.

contenuto economico ed extraeconomico”

Il propagatore tecnologico — interpretabile anche in senso schumpeteriano se ciò aggrada — oltre ciò che macroscopicamente induce, dato per noto, fa sorgere grossi problemi di obsolescenza, di ammortamento, di velocità di ammortamento. I riflessi sui “valori” di certe categorie di beni complessi: aziende/imprese, sono immediatamente intuibili.

Il propagatore istituzionale, forse un poco arbitrariamente, lo vediamo quasi identificato con l’operatore “pubblico” nella accezione più lata. Per delega, i suoi poteri gestionali della cosa pubblica si sono enormemente allargati, molto oltre i canoni classici della politica economica, incidendo ogni aspetto della vita sociale.

Sul piano strettamente estimativo ci pare siano coglibili quelle azioni dirette alla formazione e alla determinazione dei valori. In questo senso è difficile minutare partitamente i riflessi dell’azione pubblica; si crede, in ogni caso di potere definire alcuni dati di fatto.

- Spesso accade che il “valore” è staccato dalla contestualità delle forze economiche generatrici ed è fissato *ope legis*. L’esemplificazione è semplice scorrendo le norme espropriative più recenti: si pensi al valore dei suoli entro i centri edificati che, in forza della legge 865, sono determinati moltiplicando per coefficienti il valore del terreno su cui insiste la coltura più redditizia purchè superante — in superficie — il 5% della superficie della regione agraria considerata.
- Spesso accade che il “valore” è sovrastrutturato, nelle forze economiche generatrici, mediante la manovra fiscale (esenzioni o carichi) o mediante influenza sui redditi: come vanno considerati estimativamente i contributi alla produzione?
- Spesso accade il congelamento dei “valori” e ciò è evidente nel mercato fondiario laddove vige un rapporto contrattuale: parte dei terreni affittati, appunto, sono congelati per l’estromissione della sfera di appetibilità del gruppo dei probabili acquirenti.
- Spesso accade la formazione del “valore doppio” o meglio ancora del “valore palese e del valore occulto”.

Ciò è frequente in connessione all’applicazione della legge n. 590 e successive integrazioni: un “prezzo” è fatto dagli organi

istruttori; una somma è corrisposta integrativamente.

Indagando, altri connotati possono emergere per raggruppamento di tipi d'azione influente sul "valore"; l'elenco fatto è già esemplificativamente ricco. Epperò, se tutto si fermasse a quanto sopra cioè formazione e determinazione del "valore" le cose potrebbero essere anche estimativamente semplici: per comparto d'azione il Metodo potrebbe trovare condizioni di adattamento. Il guaio insorge allorchè si prende atto, e purtroppo si deve prendere atto, di due atteggiamenti pubblicistici aberranti.

Il primo è la non uniformità interventiva; il frazionamento regionale, nel caso, giuoca un ruolo notevole: la provincia autonoma di Trento inanzia nel suo territorio — anche se attraverso il cavillo strettamente amministrativo — il disposto della legge nazionale 865; la regione Valdostana con legge 44/1974 concede rilevanza alle condizioni soggettive dell'espropriato, tanto che Alberto Predieri s'è sentito stimolato ad intitolare un suo studio *L'indennizzo personalizzato* (60); il Presidente della Regione Autonoma Sarda annuncia la volontà politica di costituire un "monte pascoli" in Sardegna, a mezzo di esproprio ma indennizzando "ai prezzi di mercato", cioè ritornando allo spirito delle norme contenute nella gloriosa legge n. 2359 del 25 giugno 1865.

Il secondo atteggiamento pubblicistico aberrante lo si rinviene nella non chiarezza della norma. Questa può essere chiara enunciativamente ma assurda applicativamente; l'Estimo è vanificato nella sua valenza pratica: per dimostrazione della tesi si fa cortese rimando al nostro studio: la stima dei miglioramenti fondiari nel contratto di affitto (61).

Può essere, anche, non chiara per cui un Perito non sa a chi votarsi mentre è suadente l'invito ad essere cauti nello sperare di trarre convinzioni metodologiche dalla legislazione (62).

Si esamini, ad esempio, la sentenza della Corte Costituzionale n. 107 del (5 aprile) 23 aprile 1974, là dove è detto:

- a) La corte considera anzi essenziale, proprio ai fini del rispetto dell'art. 44 della Costituzione, che al concessionario sia riconosciuto e corrisposto, allorchè egli è costretto ad abban-

(60) Giuffrè, Milano, 1975.

(61) La Nuovagrafica, Catania, 1972.

(62) Appare il contrasto con la tesi generale del IV Incontro Docenti di Estimo. Non ce ne dispiace; la dialettica aiuterà a ricostruire l'Estimo.

donare il fondo, un equo indennizzo, dovendosi ritenere costituzionalmente illegittima una disciplina che non preveda un simile ristoro in favore di chi beneficiava di un diritto di proroga che viene fatto cessare in vista di un interesse del concedente e della collettività.

- b) Tale indennizzo, ove le parti non si accordino, sarà ovviamente liquidato ad opera del giudice, il quale, nel determinare l'ammontare, terrà conto dell'importo del canone, del reddito di fondo, della durata del rapporto, e di tutti gli altri elementi di giudizio ricorrenti nella specie.

E veniamo al commento. Sub (a) mentre è importante rilevare un'affermazione di principio "riconoscimento di un indennizzo" è ancora più importante che un altro diritto — oltre a quelli già esistenti, e precisamente il "diritto di proroga" — entra nella sfera estimativa postulando una attribuzione di valore.

Su quali basi? E' detto sub (b), ma come farà il Giudice di merito ad organizzare in Metodo: ammontare del canone, reddito (quale?) del fondo, durata del rapporto, ogni altro elemento di giudizio ricorrente nella specie?

Il Giudice avrà la sua scappatoia perchè nominerà un Consulente Tecnico d'Ufficio. Come farà quest'Ultimo?

L'Estimo attuale non gli dice nulla; la norma è indeterminata; anche a studiarci sopra che metodologia cavarci? Subentra un nuovo possibile connotato dell'Estimo che ora approssimativamente definiamo "politico" nel senso di ribaltare una tesi e precisamente quella di trarre un Metodo della legislazione, nell'altra di imporre alla legislazione un metodo razionale. Si consultano gli Economisti per scelte politiche, perchè non interpellare specialisti di Estimo prima di formulare una norma formativa o determinativa del "valore"? Il propagatore istituzionale ci ha preso a lungo la mano e tuttavia l'argomento ci sembra averlo esposto acerbamente ed incompletamente; bisognerà meditarci ancora più sistematicamente e più approfonditamente.

Il propagatore internazionale è meno vistoso in apparenza, ma anch'esso ha poteri determinativi sul "valore" e sull'attribuzione dello stesso per quantità di moneta.

Tutti i sistemi economici sono, oramai, aperti al Resto del Mondo e la reciprocità di influenza è notevole. Ci si può chiedere, a delucidazione concettuale, come abbia influito sui redditi agrico-

li e quindi sul valore dei terreni del Middle West statunitense la domanda di grano dei paesi comunisti? Un solo esempio basta.

Il propagatore sindacale è componente attiva della società determinandone non pochi modi di essere per il peso politico esercitato: sono consultati anche nei processi di formazione dei governi. La loro azione si è enormemente slargata dall'originaria e comune lotta salariale — meglio: per le remunerazioni di prestazione di lavoro — fino a condizionare scelte interne di impresa e scelte tipiche di politica vera e propria. Nel settore Agricoltura è di oggi, 14 agosto 1976, l'informazione che nella vertenza bracciantile è stato raggiunto l'accordo su: controllo degli investimenti e piani colturali. Come si vede atti di scelte di impresa sono già sotto controllo. Dovrà essere indubbia l'interferenza con i "valori fondiari" se investimenti e colture possono anche sfuggire alla volontà di chi, alla fine, si assume il rischio. Questo condizionamento dell'impresa (tradizionale) — uno dei tanti — ne modifica il concetto e stabilisce un nuovo rapporto con il fattore produttivo. Inerisce ciò sul valore, appunto, con il fattore produttivo, cioè con l'azienda? L'avviamento non ne viene modificato? Si può attribuire, ancora, alla forza sindacale la non chiusura di aziende dissestate; con l'argomentazione del mantenimento dell'occupazione, la cosa pubblica effettua investimenti sociali di recupero — pagati dalla collettività, — ma intanto quale configurazione può avere un giudizio di stima per un'azienda siffatta?

Sui beni mediati ch'essa produce se questi non essendo di consumo finale, costituiscono imput di altre aziende di cui può essere richiesta anche una attribuzione di valore.

Il propagatore monetario, bancario finanziario è altrettanto complesso che gli altri. Relativamente alla sua azione oltre che il credito e la connessa tradizionale casistica estimativa-cauzionale, si può ricordare l'insieme delle azioni di controllo della liquidità che agendo sulla disponibilità dell'unità di misura del "valore", ne può condizionare l'ammontare restringendo o allargando la domanda di un determinato bene. Come reagisce questo in termini di "valore"?

Non ci resta che rassegnare, sempre brevemente e da un punto di vista non propriamente ortodosso, il gruppo dei propagatori distributivi o di *posizione* "in quanto essi indicano la grandezza relativa con cui tutte le variabili endogene si presentano al termine dell'unità di tempo precedente a quella considerata" (De

Maria op.cit.).

Benchè, dunque, "resultanti", la loro significatività estimale è enorme.

Il propagatore paretiano delle fortune e dei redditi si caratterizza per essere sempre più diffusivo, incidendo nella domanda di beni di consumo e strumentali e nei corrispondenti valori. Per bene di consumo si può citare la casa e la doppia casa, l'una ha originato una certa normativa riflettendosi sui valori dei suoli edificatori, l'altra ha sollevato una notevole casistica per il trapasso di destinazione di vaste aree agricole. Ricordiamo personalmente il contenzioso fra due eredi, l'uno avente avuto un terreno agricolo l'altro un terreno agricolo ma potenzialmente lottizzabile. Per lesione si è posto il problema della stima del secondo terreno. Per i beni strumentali restiamo nel campo agricolo ancora. Maggiori fortune e redditi hanno sommosso la domanda di terreni capaci di ripagare l'investimento mantenendo elevati i valori corrispondenti. E' accaduto in non poche zone agrumicole siciliane dove oltre al sostegno dei valori, come detto, si è verificato un mutamento strutturale nel frazionamento terriero costituendo dal punto di vista sociale, forse, il più interessante fenomeno nelle zone dell'agrumo, non sfuggito all'attenzione di un nostro valente Collega, il più volte citato Zizzo (63).

Il propagatore cattallativo lo riguardiamo soltanto per l'aspetto "forme di mercato". E' stato, più o meno consciamente, il punto di partenza dell'attuale revisionismo estimativo, che noi disperatamente cerchiamo di allargare fino alla totalità in questa relazione.

Preso atto che il mercato di concorrenza è diventato ipotesi troppo astratta perchè regga un Metodo nato da quel ed in quel presupposto, bisogna partire da basi più realistiche.

Nel merito ci sembra che non importa tanto la forma di mercato, quanto la forza determinante dell'impresa (se oggetto di stima) nel crearsi un mercato.

Riemergono problemi estimativi di avviamento, brevetti, segni distintivi (64) e come fatti a sè ed in connessione unitaria con

(63) ZIZZO N.: *Neocapitalismo agrumicolo e concezione strumentale della proprietà*. Rivista di Politica Agraria, n. 4 1969 e *Lo spirito borghese fattore di caratterizzazione del mercato agrumicolo*. Rivista di Politica Agraria, n. 2, 1970.

(64) V. ZIZZO N.: *La valutazione dei segni distintivi delle imprese industriali e commerciali*. Palermo, 1955.

il complesso aziendale; di pubblicità, di concorrenza non leale. A questo si può aggiungere un dato notevolissimo anche nell'aspetto estimale: il valore del potere d'opinione a mezzo stampa. I giornali — con particolare riferimento ai quotidiani — hanno tutti bilanci passivi. Si reggono finanziariamente fintantochè grossi complessi li sostengono sicchè, è stato detto, un giornale è bene integrante dell'impresa che lo finanzia. Eppure le testate dei giornali, nonostante le passività più che cospicue, sono compravendute — ci sono testate gestite anche in affitto — sollevando una attraente problematica estimativa: come valutare una testata di giornale passiva? Se la vita del giornale è legata al complesso che lo sorregge una indicazione metodologica potrebbe venire dai nessi di complementarità tra interessi del complesso e bisogno di potere d'opinione. Epperò, nel caso, si è abbastanza fortunati; infatti, esistendo un mercato, questo da "segnali valutativi" quasi sufficienti per individuare opportuni parametri comparativi tra valori realizzati e valore ricercato. Così abbiamo risolto un quesito professionale, traendone uno studio di prossima pubblicazione (65).

Ed eccoci al propagatore di distribuzione delle specie delle imprese. L'ottica più appariscente può essere la constatazione del sorgere di nuove imprese per la produzione di beni soddisfacenti nuovi bisogni. L'aspetto è qualificante anche per l'Estimo che non può astrarre dalle conoscenze tecnologiche ora nuove ora avanzate. Epperò a tanto aggiungiamo la rilevanza sociale che esse assumono non soltanto per il fenomeno produttivo, non soltanto per i livelli di occupazione, ma altresì per i collegamenti finanziari con tutto il resto del sistema reale dell'Economia. Soltanto un abbozzo salvo a riprendere l'argomentazione.

Esiste un valore estimativo per la massa di aziende-imprese in cui capitale da rischio è nullo o quasi ed ingente il capitale da credito?

7 — SULL'ALLARGAMENTO CATEGORIALE DEI BENI E DEI DIRITTI CUI È ATTRIBIBILE UN VALORE

Il sistema reale dell'economia, e, quindi, tutte le categorie economiche si trovano immersi nel campo d'azione dei propagatori che per non essere affatto indipendenti — appunto nell'azione — e

(65) MISSERI S.C.: *La valutazione delle testate dei quotidiani*. In corso di stampa.

per come si storicizzano, rendono assai difficile cogliere e delineare in maniera sufficiente e chiara intellettivamente la dinamica globale delle società contemporanee.

Ai nostri fini parzializzeremo l'orizzonte nell'ottica di ciò che è o che può essere il campo operativo dell'Estimo con la speranza di potere individuare i presupposti, almeno, di una sua più esatta configurazione scientifica.

Cumulando in una risultante le intravedibili azioni dei propagatori: demografico, psicologico e paretiano delle fortune e dei redditi, ci pare di potere annotare la seguente prima linea di tendenza: la società ha ampliato la sua gamma di bisogni. E' conseguente che i beni — in senso categoriale — si sono ampliati in numero e qualità; in altri termini: entrano nell'area economica come beni, beni che prima non erano tali per non avere certi requisiti, es. la limitazione, la scarsità, la godibilità, ecc. Ipso facto, come direbbe Giambattista Vico, i detti assumono un "valore" — anche, se si vuole, dal punto di vista conservativo — potendo così sorgere un problema di attribuzione di "valore" cioè un problema estimativo.

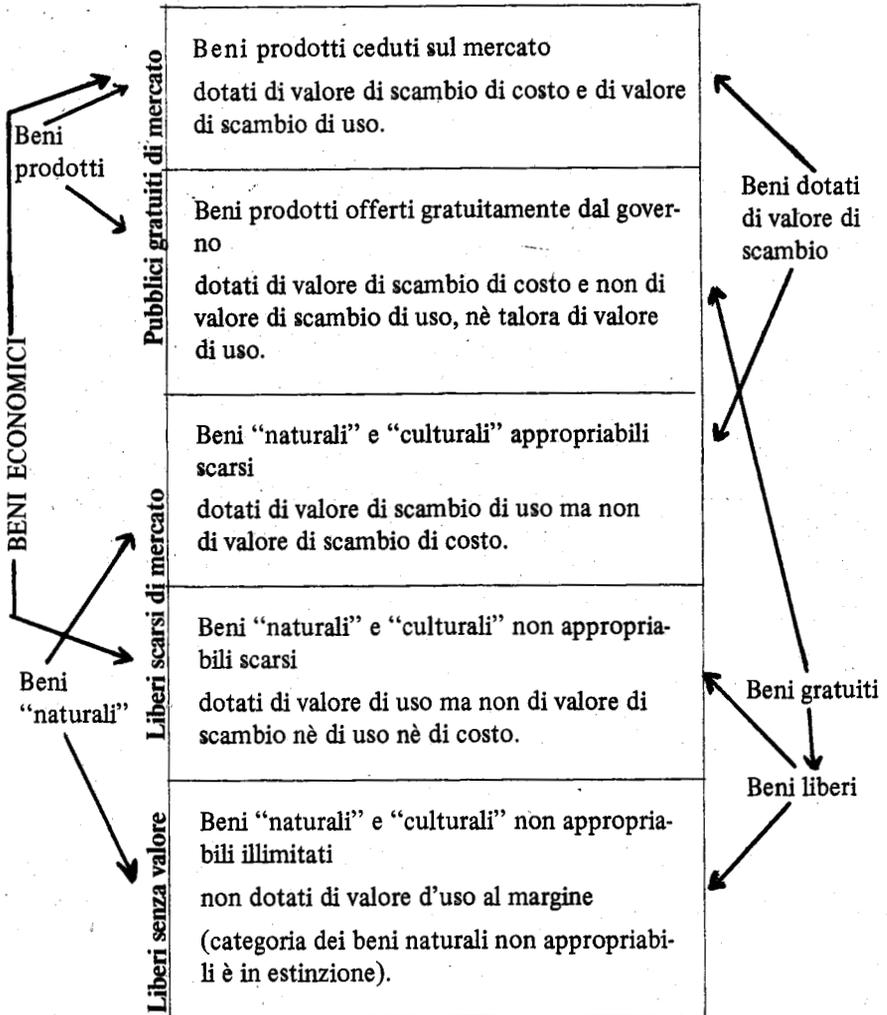
Per prima cosa, dunque, si deve cercare di individuare tale complesso di beni e in qualche modo sistematizzarlo.

Nel merito, le possibilità non sono univoche nè definite, Francesco Forte ha proposto alla meditazione la seguente sistematica (66) complicata, se si vuole, ma intelleggibile.

Ed ecco una serie di osservazioni. In fondo, la sistematica del Forte ha abbracciato tutti i beni naturali, producibili ed improducibili, definibili tali in quanto consumati e consumabili, anche se il consumo non intacca la consistenza del bene; il paesaggio, ad esempio.

E' qualcosa di prossimo — dal punto di vista estimativo — alla "territorialità" sebbene i nostri contenuti attribuiti sono più estensivi per come veduta, appunto, la territorialità sinora risolta in senso urbanistico.

Ma tutto questo non si crede esaurisca in senso definitivo, ma storico, il possibile campo di applicazione dell'Estimo. Infatti, vengono ad essere esclusi i diritti non legati a rapporti di appropriabilità; si consideri, per esempio, il diritto di usufrutto e la sua corrispondente valutazione. Gli è che l'Estimo non è "territoriale"; l'Estimo abbraccia l'intero campo di attribuzione del "valore", che



si estende ancora ai servizi, e corrispondenti valori e forse ad altro che per ora sfugge alla nostra ricerca. E qui possiamo avanzare ancora una osservazione. Infatti, parlando, nella accezione più lata possibile, di beni si è usi riferirsi ad essi in quanto singoli, eppure non come possibilità ma come dato di fatto — anche senza invocate scopo o ragion pratica — sono state tentate stime di collettività di beni. Classiche sono le stime dell'intera proprietà fondiaria nazionale (67).

Rese valide le osservazioni sopra fatte è emergente una proposizione abbastanza significativa, invero già desumibile laddove, anche, ci si fosse fermati soltanto alla schematizzazione di Francesco Forte, e cioè che possono esistere "valori" anche nella inesistenza attuale o potenziale del mercato. E' qui che l'Estimo manifesta i suoi limiti attuali e la strettezza della sua maglia metodologica.

Ciò non sconforta, bensì stimola alla ricerca.

In approssimazione si può anche accettare che al di fuori del mercato o meglio "senza mercato" si ha la gestionalità pubblica (o in concessione) delle cose che possono avere "valore" e pertanto si richiama in causa il propagatore istituzionale (più analiticamente il sotto-propagatore legislativo), di cui si possono considerare e gli aspetti normativi per la determinazione del "valore" ed anche quelli genetici.

Il primo aspetto lo vedremo in seguito. Per ora vediamo il secondo.

8 — VARIABILITA' STRUTTURALE DI ALCUNI BENI COMPLESSI CUI E' ATTRIBUIBILE UN VALORE

Per prima cosa si chiarisce meglio la base impostativa della discussione. Infatti, l'ingerenza pubblicistica nella genesi del "valore" non riguarda soltanto i beni per cui non si ha mercato, ma altresì quelli per cui esso esiste. Nel primo caso si può rendere anche la distinzione tra beni o servizi prodotti e resi alla collettività, e, molto probabilmente, si esce fuori dall'Estimo per la correlazione prezzo-imposta (appunto per l'uso collettivo) e beni non prodotti per cui è inequivocabile un "valore di conservazione" e

(67) Per un censimento vedasi *MISSERI S.C.: Il valore della proprietà fondiaria nelle stime effettuate nell'ultimo secolo*. Annali della Facoltà di Agraria, Portici, Serie III, vol. XXIV.

la casistica estimativa più che altro si limiterebbe alla determinazione del danno arrecato.

Nel secondo caso, in genere, si tratta di beni privati ma in cui l'organo pubblico concorre nella maniera più disparata a determinare "geneticamente" il "valore".

Per ora fermiamoci a questo e per beni strutturalmente complessi.

Il riferimento più empirico può essere reso dall'Agricoltura; il bene complesso evocato l'azienda agraria. Essa è subbietta, almeno;

- alla interferenza diretta (sul mercato) di interventi in tema di formazione di aziende a proprietà coltivatrice (legge 590 e successive);
- alla interferenza diretta dell'intervento in tema di miglioramenti fondiari;
- alla interferenza diretta della legislazione sulla regolamentazione dei contratti agrari;
- alla interferenza indiretta (68) dei contributi alla produzione.

Come tanto — e altro che c'è sfuggito — abbia riflessi metodologici può essere un rompicapo. A meno che non si risolva empiricamente ogni questione accettando che il mercato esplicita ogni cosa quando in essi si concreta un prezzo-valore all'atto dello scambio, l'organizzare scientificamente un Metodo parametrizzando quanto sopra è, lo riconosciamo, arduo non solo per ipotizzare attive e costanti le interferenze pubbliche ma altresì per definirne quantitativamente le intensità.

Le difficoltà aumenteranno per beni-complessi (leggasi aziende non agricole). Minervini (69) si è posto la questione da un punto di vista socio-politico-economico che può essere un proficuo abbrivo per speculazioni di natura estimativa. L'Autore appena citato si domanda se in Italia esiste ancora l'impresa-azienda come modo di produzione capitalistico (70), così esplicitata. "Il capitalista secondo la nozione classica rischia del proprio, rischia il proprio capitale: intraprende un'attività, crea una organizzazione

(68) Si tenga presente che il ragionamento è collegato al "valore" dell'azienda.

(69) MINERVINI G.: L'evoluzione del concetto di impresa. Rassegna Economica, n. 6, 1975.

(70) E', poi, la nozione sottesa dall'Estimo, finora.

di mezzi e di lavoro, la adatta man mano alle mutevoli esigenze, diversifica, se e quando occorre, la propria attività, e ad un certo punto la dismette.

Il corrispettivo del rischio del capitale nonchè del contributo di scelte e di innovazioni che deve caratterizzare la figura dell'imprenditore, è secondo questa nozione tradizionale il profitto.

Se l'imprenditore sbaglia il calcolo economico, perde, ed eventualmente fallisce. Il fallimento è un mezzo di eliminazione dell'imprenditore incapace dal mercato e di ripartizione egualitaria delle perdite" (71).

Ora quanto di questa nozione resta oggi?

Quasi nulla se:

- l'imprenditore non rischia del proprio, non tanto per dissociazione tra proprietà e controllo della ricchezza, quanto per la sproporzione tra capitale da rischio e capitale da credito, per cui l'imprenditore "giuoca" con i denari altrui, "giuoca" con i denari delle banche;
- se è in atto, come fatto strumentale nel sistema reale dell'economia, la socializzazione del finanziamento delle imprese: non si creano, non si mandano avanti, non si salvano imprese se non mediante incentivi pubblici, finanziamenti agevolati, contributi a fondo perduto e così via;
- se l'imprenditore perde non può dismettere l'attività d'impresa se la fabbrica viene occupata, se i sindacati si mobilitano, se il giudice ordina la continuazione dell'attività, non estranea la finzione giuridica per cui la "continuazione dell'attività" serve per ammettere il lavoratore alla Cassa Integrazione. La mano pubblica interviene: così magari il denaro pubblico corre due volte nelle tasche dell'imprenditore: la prima volta perchè egli ha gestito, ha creato un'impresa prevalentemente con il denaro dei cittadini; la seconda volta quando si fa dare un gruzzolo di quattrini per cedere una pera marcia. Si verifica così il pieno la privatizzazione dei profitti e la socializzazione delle perdite;
- se, molto spesso, l'impresa non può fallire;

(71) MINERVINI G.: *Op. Cit.* Rimandiamo anche a: DE BENEDICTIS M.: *Recenti sviluppi della teoria dell'Impresa*. Rivista di Economia Agraria. Fascicolo 3-4, 1973 e MISSE-RI S.C.: *L'Impresa nelle economie sviluppate*. Rivista di Politica Agraria, n. 2, 1973.

- se l'imprenditore non può modificare la sua organizzazione di capitali, controllato com'è dalla "contrattazione degli investimenti";
- se l'imprenditore non può modificare la sua organizzazione del lavoro, controllato com'è dalla contrattazione sindacale;
- se difficilmente l'imprenditore può ottenere prestazioni particolari, controllato com'è dalle norme del contratto di lavoro;
- se l'imprenditore non può diversificare l'impresa;
- se l'imprenditore è continuamente immerso nella conflittualità permanente.

La conclusione parrebbe essere la ricerca di una nuova carta di identità dell'impresa.

Le precedenti considerazioni, nel vostro giudizio, sono componenti attive ed irreversibili — nel senso che non saranno abolite — del propagatore istituzionale sub "mano pubblica". Ponendosi oltre che fatti gestionali e cioè di economia, anche condizioni di attribuzione di valore, come inserirle in un Metodo rinnovato?

L'interrogativo è pregnante anche in un altro senso.

Infatti, abbiamo in precedenza accennato alle condizioni cui si è riferito l'Estimo generale attuale e cioè l'ipotesi attiva dei postulati smithiani. Quanto svolto dal Minervini ha sancito o ancor meglio ha preso atto della loro fine avendosi nuove situazioni strutturali del sistema reale dell'economia in cui le categorie economiche si evolvono per effetto più irruento delle esogeneità. Ci siamo sforzati di mettere in luce consequenzialmente:

- che l'attribuzione di valore, quando è richiesta, è condizionata dai modi di essere strutturali della società su cui è immanente l'azione dei propagatori;
- che il campo di attribuzione di valore, tendenzialmente, aumenta sempre più per l'ampliamento categoriale dei beni (privati e pubblici), dei diritti valutabili, dei servizi;
- che la struttura interna dei beni complessi soggiace ad ingerenze non propriamente collegate a scelte d'impresa in senso classico. Questo è valido anche per i beni pubblici, almeno per come normati nel consumo.

Sono i suddetti, tre punti conclusionali cui attribuiamo grande valore propedeutico all'epilogo che segue della nostra esposizione.

9 - EPILOGO: LE BASI PER UN RINNOVAMENTO DELL'ESTIMO

Motivo non espresso ma essenziale dell'argomento di questo settimo Incontro Docenti di Estimo è stato ed è la avvertita esigenza di rinnovamento dell'Estimo in rapporto ad un suo corpo dottrinale impattante una realtà inaderente ad esso. Questo è un dato storicizzato ed emergente dalla analisi fatta secondo la quale l'Estimo si è sviluppato da presupposti plausibili una volta e si è perfezionato più che altro per un deduttivismo logico interno. Può darsi, anche sia valida un'altra osservazione e cioè che certi impulsi si siano fermati allo stato interpretativo, da parte dei Cultori di Estimo, con tentativi di inglobarli nell'esistente Metodo. Questa la base, che per altro - rileviamo - si fermava ad organizzare in Metodo le categorie economiche pure. In questo saggio di introduzione al dibattito, abbiamo cercato di proiettarci oltre individuando come fattore di sommovimento della dinamica socio-economica l'esogeneità che raggruppa gli anzidescritti propagatori e la loro azione, credendo che nella conoscenza di questi e degli effetti indotti si debbano intravedere gli elementi logico-induttivi per formulare una più aggiornata teoria generale dell'Estimo. Vediamo, in epilogo, e come tentativo, un possibile svolgimento d'indagine.

La ventilata posizione dello Zizzo di costruire una scienza senza ipotesi ci sembra originale sì ma estremizzante; tuttavia il suggerimento di induttivizzare la ricerca ci sembra un punto valido e proficuo. Se lo si assume, bisogna individuare il dato obiettivo per lo sviluppo di un certo ragionamento. In prima approssimazione accogliamo l'effetto più nitido dell'azione complessa dell'esogeneità, vale a dire l'allargamento vistoso della gamma dei beni (fatto strettamente tecnico-economico-sociale) (72), dei diritti (fatto collegato all'ampliamento dell'interesse legislativo), dei servizi (fatto collegato a modalità strutturali della società).

Per queste tre categorie si pongono problemi di attribuzione di valore, e, quindi, pertinenti all'Estimo (73).

(72) Il "sociale" per richiamo ai beni pubblici.

(73) E', ovviamente, superata la concezione "urbanistica" dell'Estimo territoriale che, seppure ampliante certi confini, tuttavia non dà il quadro complessivo dei contenuti scientifici dell'Estimo.

Nel ragionamento — in questa fase — si possono trascurare le interconnessioni con lo scopo o ragion pratica. Per proseguire emerge una necessita sistematica. Invero, una catalogazione dei beni, quella di Francesco Forte, l'abbiamo data. Risultando, in epilogo, eccessivamente analitica ripieghiamo su quella assai più semplice della doppia categoria dei beni privati e dei beni pubblici, sicchè l'Estimo può essere impegnato in attribuzioni di valori a:

- beni privati
- beni pubblici
- diritti (non di proprietà)
- servizi.

Il criterio classificatore è quello dell'accezione comune, pur tuttavia giova precisare che nella categoria dei beni pubblici abbiamo inteso coacervare i beni naturali-collettivi, beni del demanio, beni del patrimonio.

Beni, diritti e servizi sono oggetto di "circolazione" per effetto del consumo. Dapprima, sembra, è stato prevalente l'aspetto "circolazione" in senso privatistico, da cui s'è originata l'Economia dello scambio nonchè l'Estimo tuttora noto. Ora, sempre come dato indotto dall'azione della esogeneità, è attiva una circolazione, prevalentemente unidirezionale, dal privato al collettivo-pubblico nel senso che è l'organismo pubblico che acquisisce beni gestendone il consumo. Questo dà luogo ad un mercato di transizione — atto acquisitivo — in cui si forma un determinato valore, cui segue la scomparsa del mercato restando l'atto gestionale del consumo dove il valore si configura in altra maniera che oseremo definire "conservativo".

Ai fini di una esemplificazione si consideri la probabile formazione di un parco naturale: all'acquisizione per esproprio, con corrispondente risvolto estimativo, vien dopo la gestione che comporta un costo di conservazione che può dar luogo ad un atto estimativo se si vuol stabilire un prezzo di utenza, nonchè la casistica, pure estimativa, nei riguardi di danno arrecato, eventuale.

C'è da rilevare, ancora, che nel tipo di circolazione che si esamina, l'atto acquisitivo può anche non dar luogo ad alcun fenomeno estimativo per il non verificarsi di nessuna forma di valore, avendosi solo l'aspetto gestionale di consumo; ad esempio: le bellezze naturali soggette a vincolo. E' la trasgressione del vincolo che genera il caso estimativo (danno arrecato).

In sostanza, beni pubblici, beni privati, diritti, servizi, danno luogo ad una circolazione per necessità di consumo che avviene su base parametrica e questa è il "valore" nella sua configurazione non metafisica sibbene pragmatica (aspetti estimativi; così in luogo di aspetti economici). L'evocata circolazione non sempre genera il mercato in senso di scambio moneta-bene; si sottraggono i beni pubblici in quanto tali e i "valori" si riferiscono alle funzioni.

Anche i diritti non hanno mercato, pur circolando, generalmente estinguendosi (v. usufrutto; determinato il valore e soddisfatto, esso si estingue).

Tendenzialmente, se sono valide le considerazioni svolte, l'Estimo in rapporto alla moderna dinamica economico-sociale, abbraccia:

- attribuzione di valore a beni aventi un mercato
- attribuzione di valore a beni senza mercato
- attribuzione di valore a diritti
- attribuzione di valore a servizi.

Nel primo caso, e per quanto più è sfumata l'azione dell'intervento pubblico, l'Estimo classico conserva un nucleo di validità; probabilmente necessita di aggiustamenti parametrici. E' quando la mano pubblica si fa più incisiva, intaccando la purezza delle categorie economiche che le cose diventano assai più problematiche. Consideriamo la categoria economica "reddito" che, finora, è stata la più pregnante base estimativa: il "reddito" desumibile da un canone ope legis (legge 11.2.1971, n. 11 e successive) ha conservato un significato estimativo? Le varianti indotte nelle organizzazioni aziendali per effetto di leggi generali e speciali — richiamiamo la variabilità interna delle aziende su cui già ci siamo intrattenuti — deformano il concetto di valore: beni patrimoniali + avviamento? Sono componenti di un reddito, base estimativa, le sovvenzioni alla produzione? Nell'insufficienza parametrica, pare che l'unica via possibile sia quella di rivolgersi alle informazioni che il mercato offre su cui innestare un tipo di logica induttiva. Per questo, nel settore agricoltura, vanno ben viste e collaborate istituzioni tipo "banca dei prezzi", con relativo apparato diffusivo dell'informazione.

Ma qui bisogna scansare un pericolo grave: quello di accettare per l'immediato fine applicativo-leggasi soluzioni del caso di stima — il dato informativo che si possiede. Così non si fa scienza: il

dato va razionalmente spiegato quantiquantitativamente nell'ambito delle categorie economiche che lo hanno generato e nell'ambito più generalizzante e più immanente dei propagatori cioè dell'esogeneità che lo ha condizionato storicamente. Così si può costruire una scienza, senza scadimenti pseudo-precettistici (74), senza inammissibili semplificazioni di povertà conoscitiva e speculativa (75). Relativamente agli altri due aggruppamenti casistici, l'Estimo tradizionale serve poco o punto; per beni pubblico-collettivi senza mercato e diritti è la norma legislativa — a sua volta sollecitata dalle rimanenti variabili esogene — che condiziona il valore e nella configurazione casistica e nel relativo ammontare. Le prospettive non possono essere che due, almeno così a noi sembra. La prima può essere un fatto di quiescenza degli uomini che fanno l'Estimo per cui si cade nella interpretazione della norma e conseguente rigida applicazione. E poichè è da accettare la tendenza all'espansione del campo operativo della mano pubblica, nella accezione più lata, in questo senso si andrebbe al "convenzionalismo più genuino".

La seconda è quella di più pregnante significato ed è quella acquisita già nella mentalità dei Cultori di Estimo; il IV Incontro Docenti di Estimo è prova, per la tesi accolta secondo la quale "la recente legislazione urbanistico-territoriale può costituire un fattore di adattamento o di modifica della teoria estimativa".

Invero, la nostra ottica è più comprensiva volendo abbracciare l'intera legislazione positiva ai fini della teoria generale dell'Estimo. Il compito è assai arduo, non solvibile nè in questa relazione nè in studi affrettati, nè in poco lasso di tempo. Lo studio della legislazione dovrebbe esser fatto per aggruppamenti casistici a sua volta unicizzati in Metodo per organizzazione dialettica dei concetti generali e comuni.

Gli ostacoli maggiormente vistosi si intravedono:

- a) nella vastità casistica, essendo sempre più estesa la interferenza della mano pubblica nel sistema reale della economia, risultando sempre più ristretta la sfera strettamente privatistica. In seconda approssimazione — volendo esplicitare la "vastità casistica" — riemergono concetti già espressi relativamente all'arricchimento del "paniere" dei beni che la società

(74) Ci riferiamo a qualche insignificante libriccino di sunti, malauguratamente corrente nelle mani degli studenti.

(75) CIROLDI S.: *Linee di metodologia estimativa*. Tip. Ruozi, Novellara, 1969.

considera in quanto tali e che vuole gestire attraverso le rappresentanze politiche e non; nonché relativamente alla variante strutturale interna nel caso di beni complessi, destinati ad essere sede di produzione.

- b) Nella dispersione normativa intrinseca con il che si vuole intendere il fatto palpabile che aggruppamenti omogenei di casi sono normati non univocamente; l'esempio classico è dato dall'istituto della espropriazione (76).
- c) Quanto dichiarato in b) è sotteso dall'aggravante dei poteri conferiti per decentramento regionale.
- d) Dalla, spesso, poco chiara — estimativamente — norma legislativa.

Al di là di quanto può essere dedotto in sede metodologica, si può avanzare anche la tesi di un significato politico attribuibile laddove al Legislatore si affiancasse un Consulente che lo illuminasse nel tecnicismo estimativo qualora una legge lo invocasse (77).

Una maggiore consapevolezza dell'Estimo quale scienza od una sua maggiore conoscenza diffusiva sarebbero giovevoli alla società nella sua espressione di insieme politico.

Resterebbero, infine, i "servizi" dal significato plurimo e, lo confessiamo, in questo momento non molto chiari a noi stessi. Può darsi che l'aspetto prevalente possa essere il servizio pubblico per cui avanziamo tre possibilità:

- servizi per cui si beneficia con il pagamento (prezzo politico, prezzo pubblico, prezzo sociale). Probabilmente è materia al di fuori del canone estimativo, anche se inteso in senso potenziale;
- servizi legati a beni di cui si chiede la "conservazione" (costo di conservazione a cui è approdato per altre vie, lo abbiamo detto, lo Zizzo), richiamanti, ci sembra la nozione di prezzo-imposta;

(76) Ci vengono in mente le parole di Luigi Spaventa (parlamentare indipendente eletto nelle liste del P.C.I.): E' ormai noto che in Italia metà della produzione legislativa fissa termini stringenti o perentori; mentre l'altra metà serve a prorogare quegli stessi termini, alla loro scadenza.

(77) Interessante, forse perchè autonomo rispetto al filone nel testo, la condizione verificata e maggiormente verificabile, forse, in futuro secondo la quale la gestione di beni non privati può essere data in concessione. Quali problemi estimativi si propongono? Nel merito ricordiamo i notevoli studi di Zizzo e di Di Fazio.

- servizi (mancati) per effetto della distruzione o del deterioramento della corrispondente matrice, di pertinenza propria dell'Estimo (stima dei danni).

Il nostro excursus qui finisce nella consapevolezza delle molte lacune attribuibili alla complessità dell'argomento prescelto e alla nostra incompleta preparazione ancorchè sorretta da molta buona volontà. Il dibattito ci aiuterà nella revisione ex post e perciò chiudiamo proponendo all'attenzione i punti contenuti nel paragrafo finale.

10 – PROPOSTE PER UNA DISCUSSIONE

- 1) L'Estimo è stato e rimane il metodo scientifico di attribuzione di un "valore" — in senso non metafisico ma fenomenico — per fini pratici a beni, diritti, servizi.
- 2) L'Estimo classico appalesa una certa insufficienza, appunto, metodologica, in rapporto ad una distaccata dinamica economico-sociale, essendo stato meramente deduttivistica la sua indagine.
- 3) Le basi di un rinnovamento dell'Estimo quale scienza debbono consistere nella consapevolezza che:
 - 3.1 Le categorie economiche non hanno più i significati puri correntemente loro attribuiti, proprio sul terreno dell'Economia.
 - 3.2 Esse sono soggette all'azione multipla e complessa di propagatori: nell'insieme: l'esogeneità.
- 4) Che l'effetto combinato di 3.1 e 3.2 ha arricchito la gamma dei beni considerabili tali.
- 5) Molti tra i beni, categorialmente in espansione, slittano nell'area del settore pubblico dal punto di vista della conservazione e della gestione.
- 6) Non pochi beni organizzati sono a struttura economica interna complessa per cui è sfuggente la posizione patrimoniale, base essenziale in Estimo per una probante attribuzione di valore.
- 7) Tra i propagatori si distingue per valenza estimativa quello sub "istituzionale", identificabile restrittivamente nel "Legislatore", il quale ora determina, ora vincola, ora condiziona i "valori".

8) La normativa del propagatore citato in 7) non è univoca per casi omogenei, si può differenziare anche nello spazio; spesso non è chiara, cioè non suggerisce precisi addentellati di Metodo o non specifica la sua corrispondente azione su dati economici necessari all'Estimo.

9) L'Estimo può, anche, avere un risvolto politico.

10) L'Estimo deve giovare molto dell'induzione da osservazioni e da osservabili (78).

11 - CODICILLO

Appena un cenno per non suscitare altri vespai (già molti - probabilmente - li solleveremo con la presente introduzione così poco ortodossa): la ricerca scientifica è una evasione intellettuale oltre frontiera, altrimenti si presume di spacciare alta scienza qualche applicazione su dati (Dio sa come manipolati).

Nel trattare l'argomento ci siamo posti, altresì, nell'ottica del lungo periodo; abbiamo creduto ciò essenziale ai fini dell'individuazione dei punti di partenza di un Estimo nuovo in parallelo alla dinamica socio-economica attuale.

Abbandonando la suddetta ottica, avremmo dovuto richiamare anche i fattori di esogeneità non permanente. Seducente tema per un altro Incontro Docenti di Estimo con introduzione affidata ad Uno di buona volontà che oltre al travaglio innamorante della ricerca oltre frontiera, sappia riguardare gli uomini come mossi da una umanità più sociale e più ricca di possibilità.

Salvatore Corrado Misseri

(78) A qualsivoglia stadio: Grillenzoni patrocina, e fa bene, la "banca dei prezzi" come fonte di raccolta; ma allargando la visione, occorrono anche raccolte sistematiche di ciò che può condizionare il "valore". Al riguardo non è di poco merito, ad esempio, il volume di Pietro CARRER: **Vincoli alle aree fabbricabili**. Ed. Calderini, Bologna, 1971.