

CARLO FORTE

L'introduzione di Salvatore Corrado Misseri al VII Incontro tra docenti di Estimo rappresenta un positivo stimolo alla evoluzione dell'Estimo ed è, nel contempo, una testimonianza della continuità del dibattito dottrinale e, quindi, una riprova della "vita" della nostra disciplina. A Ugo Sorbi va riconosciuto il merito di sollecitarci all'approfondimento disciplinare, costituendo gli "Incontri" da Lui organizzati una occasione di "risveglio" da . . . letarghi, più o meno lunghi, ai quali ci lasciamo andare nella inesatta convinzione della acquisita definizione teorica dell'Estimo e della scarsa utilità di nuovi contributi.

E' merito di Ugo Sorbi, nel riunirci periodicamente a Firenze, di ricordarci che l'approfondimento logico e metodologico sulla nostra disciplina non deve esaurirsi, che l'incontro (o . . . lo scontro) tra noi è utile a tutti noi, che dobbiamo insieme salvaguardare l'autonomia ed il contenuto dell'Estimo (senza aggettivi) contro le sempre più frequenti "invasioni di campo" che si constatano sia a livello universitario che operativo. Indipendentemente dalla accettazione dei . . . contenuti, la lettura della relazione Misseri mi ha portato a riflettere sulla negativa tendenza, comune a molti di noi, a sentirci "promossi" quando nelle Università passiamo dall'insegnamento dell'Estimo a quello dell'Economia, agraria, urbana o applicata. Mi ha portato a criticare la nostra comune abitudine a definirci nella attività professionale quali "consulenti economici" e non, più semplicemente, come tecnici estimatori.

Il fatto che in pieno ferragosto (come si evince dalla data della relazione) un nostro autorevole collega riesce a stendere più di 40 cartelle sulla "Scienza estimativa nel quadro della moderna dinamica economica e sociale", vuol dire che l'Estimo è vivo ed attuale e che, sul piano operativo, è ancora un "servizio professionale" necessario alla società contemporanea. E quando leggendo la relazione può riscontrarsi nelle note una così vasta e recente produzione (da alcuni di noi in parte purtroppo non conosciuta) e nelle citazioni un così numeroso censimento dei cultori e dei loro più recenti contributi (1), deve necessariamente riconoscersi che l'Estimo è una disciplina sempre vivificata da interessi culturali ed ancora da approfondire. Tali considerazioni peraltro mi ripeteva, ai primi di luglio dello scorso anno, il caro Maestro Nino Famularo, il cui contributo allo sviluppo dell'Estimo sarà presente in ogni incontro di studiosi. Il dibattito dottrinale è sempre aperto e merita di essere ripreso. Bravo, quindi, ad Ugo Sorbi per averci dato l'opportunità ed a Salvatore Misseri per averci imposto la necessità di riprendere a scrivere.

(1) Nel chiedere scusa a Misseri per questa amichevole nota e nel prender atto che non sono compreso nel "censimento dei cultori", voglio segnalargli che la proposta e l'applicazione pratica del "valore comprensoriale" non mi sembra precisamente attribuita.

Tornando al nostro incontro, mi sembra opportuno introdurlo all'insegna del "disagio degli estimatori", parafrasando il celebre mosaico delle perplessità espresse (più recentemente anche in italiano) dal "settebello" degli economisti contemporanei. Il denunciato disagio non è soltanto conseguenza dello sbriciolamento di quella piattaforma logica costituita dai "postulati smithiani" sulla quale si è costruito l'Estimo classico, che, peraltro, già da tempo aveva iniziato a scricchiolare. Il disagio deriva, più probabilmente, dalle "ingerenze esterne" siano esse dei "propagatori politici" o "naturali", che non possono essere assorbiti dalla maglia metodologica tradizionale senza il suo "necessario adeguamento alle nuove esigenze della domanda", (come d'altronde già scrivevo nel 1974). Sempre più numerose sono le circostanze della attività professionale nelle quali ci vien fatto di chiederci se l'incarico ricevuto è di competenza di un "estimatore". Misseri ha citato il caso della stima del danno arrecato al paesaggio, da determinare ai sensi dell'art. 15 della legge 29/6/1939 n. 1497 come "esperienza curiosa". Una tale casistica già da un decennio è stata dibattuta con le Soprintendenze, al punto da ritenere utile nel 1967 di dedicare ad essa un paragrafo del mio "Elementi di Estimo Urbano" (pag. 426 - 434), senza ovviamente poter ricorrere ad un "valore di conservazione", assolutamente non coerente con la lettera e lo spirito della legge. La problematica estimativa sulla tutela dei beni culturali è attualmente ben più avanzata, dovendosi interessare alla valutazione dei "shadow prices" per i giudizi di convenienza economica sull'investimento pubblico nella azione di tutela. Il più recente esempio è la valutazione del danno sofferto dalle regioni terremotate del Friuli anche per la distruzione parziale del patrimonio dei beni culturali, dal duomo di Gemona a quello di Venzone.

In merito alla valutazione delle "testate dei giornali", qualche giorno fa mi è stato sottoposto un quesito assolutamente inedito, quale la stima del valore di una rete televisiva privata, funzionante da tre mesi. Citando le più diverse esemplificazioni, è da tener presente che siamo o potremo essere alle prese con la stima del costo di produzione dell'acqua dissalata, con la revisione critica dei cosiddetti "valori cauzionali" della casistica estimativa industriale (passaggio obbligato per i finanziamenti previsti dalla nuova legge n. 183/1976 dell'intervento straordinario e per la riconversione industriale), con la valutazione del danno per il rumore provocato dalla vicinanza di un nuovo aeroporto calabrese, con la stima del danno subito da un intero territorio comunale di qualificate caratteristiche ambientali per la improvvida localizzazione di una centrale termoelettrica.

L'evoluzione della giurisprudenza del lavoro porta noi estimatori alla necessità di determinare il valore della vita umana nella stima dei danni alla persona per responsabilità civile in termini diversi da quelli tradizionali, così come l'applicazione della analisi costi e benefici alle scelte di investimenti infrastrutturali ci impone la stima del "costo della congestione", introducen-

doci alla problematica dei costi sociali e di opportunità. Una recente pubblicizzazione di una azienda privata che aveva in concessione un servizio pubblico ha richiesto la stima delle plusvalenze derivanti dall'addestramento del personale che, in anni di esperienza, era stato ottenuto dalla azienda concessionaria.

Ho citato le più recenti esperienze che si sono affrontate o che potremo incontrare nella nostra attività professionale, nella sicurezza, innanzitutto, che a tali inconsuete "domande" del nostro servizio dobbiamo poter rispondere, avendone la qualifica e, almeno potenzialmente, la preparazione logica (anche se non metodologica).

Se l'oggetto della stima sarà sempre più nuovo rispetto alla tradizione privatistica e prevalentemente immobiliare, è evidente la necessità di adeguare la nostra metodologia alle innovazioni della domanda.

Pur se può sembrare una previsione . . . fantaestimativa, ritengo che tra qualche tempo potremo essere impegnati nella valutazione del costo sociale derivante dal sottoutilizzo delle risorse, prima fra tutte quella umana che nel nostro Mezzogiorno è stata "esportata" attraverso il processo emigratorio conseguente al sottosviluppo.

Concordo quindi sulla necessità dello "allargamento categoriale dei beni e dei diritti (e dei servizi) cui è attribuibile un valore", rilevando che da tempo è stato tale allargamento evidenziato da altri (ed anche da me), estendendo il campo del nostro intervento anche alla stima dei servizi offerti a prezzi politici, pubblici o sociali. In questo senso, evitando ovviamente il pericolo di "inflazionare gli aspetti economici", ritengo indispensabile l'adeguamento della teoria e della metodologia estimativa a nuove esigenze, rassegnandoci altrimenti a dover rinunciare ad ogni nuova occasione del nostro intervento e ad essere emarginati e confinati nei limiti delle tradizionali operazioni di stime condominiali, di frutti pendenti o di danni grandine.

Nelle ampie prospettive di intervento estimativo esposte e, personalmente, auspiccate, concordo con Misseri nel ritenere superata anche la definizione di "Estimo territoriale", stando alla più vasta visione polisettoriale delle categorie di beni, servizi e diritti oggetto di stima. Non essendo però proponibile la definizione di Estimo "polisettoriale", tanto vale accettare l'eliminazione di ogni aggettivo (fine per perseguire il quale il . . . provvisorio aggettivo "territoriale", da me proposto nel 1969, doveva costituire il mezzo).

Il Misseri si chiede se è una via giusta quella di tendere allo adeguamento metodologico in conseguenza dell'intervento pubblico. Più esplicitamente ritengo che la programmazione economica e la fine irreversibile del "laissez faire" in politica economica, impongono l'adeguamento logico e metodologico dell'Estimo a tale incontrovertibile "propagatore" politico ed istituzionale. E cito, a titolo di esempio, come di fronte all'art. 16 della legge n. 865, possiamo anche continuare, noi e qualche Magistrato, a denunciare la sperequazione tra il valore di mercato degli immobili espropriati e l'indennità

di espropriazione risultante dalla applicazione della "legge per la casa": non vi è dubbio però che per la stima dei fabbricati oggetto di esproprio, l'enigmatica dizione del testo legislativo "valore delle costruzioni tenendo conto del loro stato di conservazione" ci ha imposto di rivedere l'intero capitolo (o paragrafo) della pratica estimativa relativo al "costo di riproduzione deprezzato". E' probabile che tale revisione sia stata condotta con proposte erranee o inaccettabili, ma non vi è dubbio che la "legge per la casa", giusta o meno che sia, ci ha costretti a chiarire a noi stessi il significato di "costo di riproduzione" rispetto a quello tradizionale di "costo di ricostruzione" ed a rivedere la stima del deprezzamento dei fabbricati che, da quel che so, era rimasta ai coefficienti di deprezzamento per i danni di guerra ottimisticamente "decisi" nel 1949 dal Ministero dei LL.PP. Se nel senso politico condivido la giusta critica del Prof. Ottone Ferro ad una procedura espropriativa che genera discriminazioni "fra proprietà con funzione sociale maggiore o minore", dal punto di vista operativo mi è stato necessario "adeguare" una metodologia tradizionale ("carismatica" in quanto ministeriale) di stima del deprezzamento dei fabbricati in conseguenza della "ingerenza esterna" costituita dalla legge n. 865. La revisione operata mi è stata di conforto in quanto che i risultati, pubblicati già nel 1972, pur se forse saranno da molti inaccettabili, sono stati però applicati da taluni uffici regionali ed erariali per la stima della indennità di esproprio dei fabbricati ed opere di urbanizzazione. Qualcosa di analogo si verificò quando, alla fine degli anni '60, la giurisprudenza recepì la proposta del "valore comprensoriale", formulata da Famularo e da me, alla stima del "valore venale" dei terreni compresi nei PEEP 167.

E, continuando con gli esempi, mi è capitato di formulare un giudizio di stima del valore di mercato di una vasta estensione di terreno urbano in una grande città dell'Italia Settentrionale, edificabile secondo le normative urbanistiche vigenti. Anche in questa circostanza è intervenuta la "ingerenza esterna" derivante dalla prossima separazione tra diritto di proprietà ed "jus aedificandi", come proposta dalla legge n. 10 del 26/1/1977, ed anticipata dal "disegno di legge Bucalossi" del novembre 1975. Orbene in tale circostanza ho "adeguato" la tradizionale metodologia di stima delle aree urbanizzabili (da me stesso proposta sin dal 1967) alla nuova situazione di parziale pubblicizzazione del diritto di edificazione quale era prevedibile per il 1977. Il valore di mercato attuale del vasto territorio (offerto in garanzia per finanziamento) è risultato inferiore al valore di mercato che sarebbe stato determinabile prescindendo dallo "evento" (soltanto probabile al momento della stima) costituito dal nuovo regime dei suoli e cioè da un "propagatore politico" che svolge azioni dirette alla formazione e, quindi, alla determinazione dei valori.

Di fronte a tali circostanze, sempre più frequenti nella attività professionale, possiamo anche auspicare (con notevole ottimismo!) di "imporre un

un metodo alla Legislazione" (1) per l'avvenire ma, nel presente, non dobbiamo rinunciare a rispondere ai quesiti operativi a noi posti, limitandoci a motivare il nostro rassegnato... silenzio - rifiuto perchè "l'Estimo attuale non ci dice nulla".

L'adeguamento del metodo alle "ingerenze esterne" non significa, a mio giudizio, "convenzionalizzare" l'Estimo. La oggettiva determinazione dei costi di urbanizzazione, da proporre alle Regioni quali elementi di base per la *determinazione del prezzo del diritto di edificazione*, così come disposto dall'art. 5 della recente legge sul nuovo regime dei suoli, è una operazione economico-estimativa e non una acritica applicazione di coefficienti: lo stesso dicasi, e per l'analogia ragione pratica, per la *stima dei costi di infrastrutturazione e di trattamento dei rifiuti solidi* in base ai quali la riforma dei suoli prevede di determinare il prezzo della concessione per l'edilizia industriale o artigianale. La *stima del valore di mercato di una abitazione prodotta dalla edilizia convenzionata* (e cioè su suolo in concessione), richiesta dai nuovi indirizzi di politica della casa, è pur sempre una operazione estimativa e non un calcolo meccanico di un valore convenzionale: la stima della sanzione pecuniaria da applicare ad un edificio più alto di 80 cm rispetto alla licenza edilizia ottenuta, imposta (pur se per poco tempo ancora) dallo art. 13 della "legge-ponte", può operarsi determinando un valore complementare, per il quale debbesi ricercare una metodologia adeguata alla specifica nuova casistica, ma non di certo calcolando un valore convenzionale: l'attribuzione di valore a beni e servizi senza mercato, richiesta per la monetizzazione di taluni benefici indiretti e dei costi sociali da determinare nelle elaborazioni della ACB, è una valutazione economica e non convenzionale.

E' quindi, utile innanzitutto tentare di recuperare dall'Estimo classico ogni possibilità di adeguamento metodologico finalizzata alla stima di beni e servizi aventi un mercato per i quali l'intervento pubblico agisce nella formazione dei valori. In merito il Prof. Misseri giustamente si domanda se la "politicizzazione" dei prezzi d'uso e cioè i redditi desumibili da canoni "ope legis" garantisce il significato estimativo dei redditi stessi. Tale quesito deve riproporsi relativamente all'intero patrimonio abitativo se, come é probabile, verrà introdotto il regime dell'equo canone al quale sembra orientarsi il Governo (come si evince dalla proposta di legge del 23/12/1976), anche se con formulazioni che non consentono di comprendere "per chi" tale canone dovrebbe essere equo. In merito, e volendo ancora recuperare il procedimento analitico di capitalizzazione dei redditi per la stima del valore di mercato delle unità immobiliari urbane, sin da ora, nella determinazione del reddito

(1) Sul ruolo dell'estimatore nella elaborazione delle leggi e sulla possibilità di imporre un metodo alla legislazione, valga per tutte il caso del "valore di stima" del IV comma dell'art. 5 della legge 6-12-1962 n. 1643 per la nazionalizzazione delle imprese esercenti le industrie elettriche.....

ordinario, medio, futuro e continuativo, l'estimatore deve tener conto delle variazioni che la disciplina dell'equo canone apporterà. Si tratta, nel caso esaminato, di un adeguamento dei parametri più che del metodo, analogo alle innovazioni che la riforma tributaria ha sin dal 1973 comportato per la determinazione delle quote detrattive di imposta al reddito lordo dei fabbricati urbani (1).

Se è utile a tempi brevi adeguare il metodo alle nuove "ingerenze esterne", è però indispensabile seguire anche a tempi medi la strada proposta da Corrado Misseri e cioè di "abbracciare l'intera legislazione positiva" ai fini della revisione della teoria generale dell'Estimo. Ed, in questo senso, sia la vastità casistica che la dispersione normativa devono essere considerati non come ostacoli ma come stimoli, essendo irreversibile da un lato la estensione della interferenza pubblica nel sistema economico e dall'altro la tendenza al decentramento legislativo.

Ed essendo, purtroppo, anche probabile la scarsa chiarezza delle future norme legislative, il ruolo del tecnico estimatore dovrà essere, a monte, quello di tentare di evitarla ed, a valle, quello di contribuire ad interpretarla.

Come esempio della prima alternativa, può proporsi il recente disegno di legge sull'equo canone per gli immobili urbani. Tale disegno di legge, nonostante le sue ambiguità, può ritenersi anche come una dimostrazione del ruolo chiarificatore del tecnico estimatore. Avendo infatti alcuni di noi avuto l'occasione di dimostrare alle Commissioni LL.PP. della Camera e del Senato ed agli Uffici Studi della Confederazione Sindacale l'impossibilità logica di correlare l'equo canone alle rendite catastali attuali, è da presumere che la rinuncia ad utilizzare il NCEU per la determinazione dell'equo canone, espressa dal disegno di legge governativo, possa ritenersi conseguenza della nostra dimostrazione.

Nella seconda alternativa, cito ad esempio l'art. 16 della legge n. 865 la cui enigmatica dizione relativa alla indennità per i fabbricati è stata da noi estimatori interpretata come procedimento del costo di riproduzione deprezzato.

E, sempre in merito all'art. 16 della legge n. 865, è significativo far presente un ulteriore recente episodio. Sin dal 1972 noi tecnici abbiamo sostenuto la necessità di determinare l'indennità per espropriazione parziale e per asservimenti coattivi stimando il deprezzamento economico effettivo, espresso in percentuale sul valore di mercato dell'immobile precedente l'esproprio o l'asservimento, ed applicare quindi la stessa percentuale al valore

(1) Per tale applicazione della stima analitica, dovendo riferirsi alla ordinarietà e nel contempo tener conto dell'IRPEF, si è elaborata una proposta metodologica di determinazione della quota detrattiva di imposta sulla base del reddito unitario medio lavorativo comunale moltiplicato per il numero di vani della unità abitativa e, quindi, prescindendo dal reddito complessivo effettivo delle singole persone fisiche interessate alla determinazione del valore di mercato della unità immobiliare.

agricolo medio o al costo di riproduzione deprezzato. Orbene il nostro prolungato dibattere sull'argomento e le nostre proposte di una più logica interpretazione della legge n. 865, sono riusciti a convincere l'Avvocatura Generale dello Stato che, dopo aver respinto per cinque anni la nostra tesi, con parere del 13/11/1976 trasmesso agli UTE accettava completamente la interpretazione proposta.

Rifacendoci alla "intelligibile" sistematica classificazione del complesso dei beni ripresa dal Misseri (e con tutte le riserve sui cosiddetti beni naturali o culturali, definiti come "illimitati" e che, invece, nel prossimo futuro saranno sempre più limitati), é evidente che il problema della attribuzione del valore permane per tutte le categorie: in particolare, del valore di costo per i beni prodotti e per i servizi pubblici e sociali, del valore di mercato, complementare o di trasformazione per i beni, servizi e diritti ceduti sul mercato, nonché per i "beni naturali e culturali appropriabili" (1), del "valore di surrogazione" (strada per la quale potrebbe, forse, risolversi il problema della stima dei "prezzi ombra") per i "beni naturali e culturali non appropriabili" (per i quali non é da escludere anche l'applicazione del "valore di trasformazione", come dimostra la sempre più diffusa funzione quaternaria attribuita dall'intervento pubblico ad edifici storici ad originaria destinazione abitativa, religiosa etc.).

Sembrirebbe pertanto evidente la suscettività della teoria estimativa di consentire, sul piano logico, la soluzione di problemi di attribuzione di valori alle più vaste categorie di beni e servizi offerti dalla realtà socio-economica attuale.

E' evidente però la necessità di *adeguare l'indagine, tradizionalmente deduttivistica, alla nuova realtà, che richiede l'uso della induzione da osservazioni* e che, nel contempo, offre più diffuse possibilità di conoscenza di dati: é del pari evidente la necessità di *ridefinire la teoria con maggiore aderenza alla dinamica socio-economica*, di prendere atto delle esogenità (anche indipendentemente dalla loro accettazione politica) e delle loro differenziazioni geografiche, *di estendere la "casistica" tradizionale, essenzialmente privatistica ed immobiliare, a più ampie categorie di beni, servizi e diritti, pubblici e privati, quali sono richieste anche dalle metodologie di analisi economica*. E' infine evidente la necessità di *affermare i "risvolti politici" dell'Estimo*, superando la visione "robinsoniana" del ruolo del tecnico limitato alla sola individuazione dei mezzi ma sollecitando il contributo dell'Estimatore anche nella definizione dei "fini" (pur senza avere alcuna vocazione o pretesa tecnocratica).

Il nostro impegno non deve essere finalizzato alla definizione del "nuovo" Estimo, ma all'*adeguamento della disciplina alle nuove esigenze della*

(1) Per tali beni potrebbe riproporsi il "valore di conservazione" dello Zizzo, ma nella più lata accezione di costo, pubblico o privato, del disinquinamento e dell'equilibrio ecologico.

società contemporanea, come d'altronde si é verificato, più o meno consciamente, nel passato.