

ANTONINO CACCETTA

La Scienza estimativa è una branca del sapere che affonda le sue radici nell'ambiente economico, sociale e politico in cui si trova ad operare.

Come tale deve stabilire rapporti di osmosi con l'ambiente che la alimenta e nello stesso tempo rimanere un elemento dinamico in grado di percepire i cambiamenti e le trasformazioni che subisce il substrato su cui poggia. Se è vera la affermazione precedente, non si può certo dire che l'Estimo sia riuscito ad adeguarsi alla situazione nuova che si è venuta creando, nè, tanto meno, a dare delle indicazioni ai politici, agli economisti, ai sociologi e ad altri soggetti interessati a risolvere importanti questioni poste dallo sviluppo economico, sociale e politico e dai mutati rapporti fra le classi sociali.

L'Estimo è rimasto, nei suoi canoni fondamentali e come metodologia, a quelli dettati dai suoi antesignani e ancorato, come riferimento teorico all'economia marginalista con residui di classicismo economico per la parte ove ci si riferisce alla supposta libera concorrenza nelle operazioni di scambio.

Le continue trasformazioni avvenute nella società italiana hanno creato nuovi problemi e posto nuovi quesiti all'Estimo.

Non sempre però la Scienza estimativa è stata in grado di rispondere in modo adeguato ai quesiti posti dallo sviluppo e di recepire le esigenze nuove che nella società venivano maturando.

Solo per fare un esempio: mentre "il resto del mondo estimativo" è alle prese con grossi problemi sociali come quello della casa e cerca di dare delle risposte, anche se talvolta affrettate e non ben ponderate, gli estimatori rimangono nella loro "torre di avorio" a discutere di stima analitica e di stima sintetica, di "ventagli" e di "ristori" vari, autoescludendosi in tal modo dal nuovo che intorno nasce e si sviluppa.

Così facendo si perde completamente di vista l'obiettivo principale che nel caso dell'esempio precedente, è quello di limitare al massimo l'incidenza della rendita diminuendo, anche per questa via, il costo del bene casa.

Richiamando una precisazione che il Prof. Sorbi fece al Secondo Incontro, cioè quella di essere tra amici e quindi di esprimere con spontaneità il proprio pensiero, al fine di chiarire meglio il ruolo dell'estimo e degli estimatori nella società attuale, desidererei fare alcune osservazioni.

La maggior parte dei cultori di Estimo afferma che l'estimatore deve limitarsi a registrare cosa avviene nel mercato nel momento in cui si effettua la stima senza prevedere gli sviluppi futuri, altrimenti si invade il campo della scienza economica.

Lo stimatore deve essere, inoltre il "termometro" di quella data

situazione in cui si trova ad operare ed esprimere il giudizio di stima, basandosi sul comportamento più probabile della maggior parte degli operatori di mercato. Nelle stime non si deve prevedere il futuro, si dice, altrimenti si sconfina nella economia, però nella stima analitica si può supporre che un dato appezzamento di terreno possa essere coltivato fino all'infinito ad arboreto.

Si è voluto rimanere ancorati al mercato come misuratore di valori, ma poi si è visto che occorre esprimere giudizi di stima per beni che non avevano mercato.

Si è supposta la libera concorrenza, mentre si nota che esistono situazioni di monopolio o quasi e che quindi i presupposti economici classici non sempre rispondono alla realtà in cui il perito si trova ad operare.

Dalle brevi osservazioni fatte sopra si evince chiaramente che fino a quando si rimarrà ancorati a delle ipotesi che nella realtà non esistono, l'Estimo non potrà assolvere pienamente il suo compito che è quello di insegnare ad esprimere giudizi di valore.

Inoltre, se si scarta aprioristicamente la teoria del valore-lavoro per propendere in modo unilaterale per la teoria marginalistica del valore, si perde un importante ausilio nell'indagine conoscitiva (scienza) che porterà alla scoperta del più probabile valore di scambio di un dato bene.

Con la mentalità privatistica, cioè con un estimo confinato a risolvere quesiti di carattere privato (anche se talvolta possono essere fonte di spunti per approfondimenti metodologici e scientifici), la progressiva ingerenza dello Stato per regolare rapporti che di norma facevano parte della sfera privata, è stata vista come un'illecita intromissione della "mano pubblica" in un campo tradizionalmente altrui.

Si stenta a riconoscere come dato di fatto il progressivo intervento dello Stato nella sfera economica (se è giusto o no lasciamolo dire agli economisti o ai politici) per la gestione di importanti servizi e in tal modo l'Estimo e gli estimatori rinunciano alla possibilità di inserirsi attivamente in una tematica più vasta e più profonda.

L'operatore estimativo è stato costretto, molto spesso, a correre dietro la norma giuridica che, per quanto imprecisa fosse, dava tuttavia delle risposte ai nuovi problemi posti dallo sviluppo demografico, economico e sociale.

Il campo di indagine dell'Estimo si può notevolmente ampliare soltanto se la materia si apre agli argomenti che maggiormente e più da vicino interessano la società di oggi.

A questo proposito desidero citare solo un esempio. Si sta discutendo in questi giorni intorno ad una proposta per un piano agricolo - alimentare; quale migliore occasione per il cultore di estimo, secondo la sua specializzazione, per contribuire alla realizzazione di un simile provvedimento!

Inoltre, in momenti come quello attuale in cui le risorse sono limitate, mentre le cose da fare sono molte, si porrebbe in modo determinante l'opera

dello studioso di estimo quale conoscitore specifico di certi problemi e in grado di fornire all'economista e quindi al politico le diverse possibilità di scelta.

Questo nuovo modo di operare, come si vede, non va al di là dei confini tradizionali dell'Estimo, ma rimane, anche come mentalità, nell'Estimo classico.

Anche un modo di operare di tipo privatistico per la determinazione di convenienze di tipo privato può servire per stabilire convenienze di tipo pubblico e perciò anche da questa visuale l'Estimo potrebbe svolgere una funzione sociale.

C'è tutto il campo della stima delle risorse pubbliche da destinare alle varie branche dell'economia del Paese. Anche questo argomento si presenta come una fonte inesauribile di indagine speculativa e di lavoro pratico, a condizione che l'Estimo riesca ad estendere il proprio campo di indagine e ad adeguare i suoi strumenti di analisi e di elaborazione.

E' necessario aggiornare il concetto relativo alla figura dell'operatore estimativo che non può continuare ad essere colui che è informato, che ha il polso del mercato, che sa i prezzi e che poi traduce in relazioni dimostrative. L'estimatore può continuare a svolgere il lavoro tradizionale, ma se vuole allargare il suo campo di operatività deve pensare alle attività di cui si è detto prima.

L'ampliamento della sfera di influenza dell'Estimo oltre a rinvigorire la disciplina, può costituire una ulteriore fonte di lavoro per giovani laureati e diplomati.

Questa esigenza appare con maggiore evidenza se si pensa al gran numero di laureati e diplomati in materie agrarie che potrebbero trovare nuove fonti di lavoro produttivo se adeguatamente preparati ai nuovi compiti posti dallo sviluppo economico e civile della società.

In questo senso la Scuola media superiore e l'Università possono dare un notevole contributo per la preparazione dei giovani, approfondendo ed adeguando i programmi di insegnamento, organizzando corsi di aggiornamento ed altre utili iniziative.

A questo proposito mi sembra utile ricordare una iniziativa intrapresa alcuni anni fa dall'Istituto di Economia e Politica Agraria dell'Università degli Studi di Pisa tendente a "quantizzare" alcuni elementi di costo relativi a certe operazioni colturali.

Iniziative simili, se portate avanti, potrebbero costituire l'avvio per una "banca dei costi" delle varie operazioni colturali agricole e non solo agricole, i cui fini applicativi potrebbero essere molteplici (fiscali, tecnici, finanziari). La stima dei costi (agricoli, industriali, commerciali, ecc.) che l'operatore pubblico o privato deve sostenere rappresenta una fonte inesauribile di indagine scientifica e un grande ausilio agli operatori tecnici, economici e politici.

La programmazione economica o di qualsiasi altro tipo di attività, per qualsiasi fine venga fatta, ha bisogno di esprimere in valore o in quantità i beni necessari per il conseguimento di determinati obiettivi.

Ora che le risorse diventano sempre più rare e il cui costo diventa competitivo con altre attività, è più che mai necessaria l'opera dello stimatore, di colui il quale, cioè, è in grado di "quantizzare" certi valori.

Man mano che si afferma il concetto di programmazione nel giusto senso, cioè come doppio senso di circolazione delle indicazioni, dal centro alla periferia e viceversa, assumono grande rilievo gli aspetti decentrati (a livello zonale, comprensoriale e regionale) delle attività economiche e offrono nuove possibilità di indagine conoscitiva.

Allora sono necessari altri strumenti di indagine, altre strutture capillari di informazione di dati e conoscenze in grado di fornire gli elementi indispensabili per poter esprimere giudizi di valore.

Quindi si ravvisa la necessità di disporre di un operatore estimativo sufficientemente preparato e in grado di utilizzare le strumentazioni che la scienza e la tecnica moderna gli offrono.

Questa struttura è indispensabile sia che il giudizio di valore deve essere utilizzato per fini pubblici o a fini privati.

La completa informazione è un modo per poter esprimere con maggiore precisione possibile il giudizio di valore. In buona sostanza occorre uscire dallo stretto ambito della stima di un fondo in vista di un'eventuale compravendita e passare ad esprimere giudizi di valore intorno a grandi temi che interessano l'economia nazionale e grandi masse di cittadini.