

FRANCESCO MALACARNE

Il prof. Misseri ha sviluppato la sua relazione su due argomenti che, peraltro, gli erano stati imposti dal tema in discussione. In uno ha trattato del formarsi dei prezzi e della loro dinamica nell'attuale sistema economico-sociale; nell'altro ha affrontato, senza peraltro risolverlo, ma presentandolo alla discussione con una serie di quesiti, il problema della influenza che il sistema economico-sociale, considerato, particolarmente, nel suo aspetto giuridico, può avere e, per molto, ha sulla dottrina estimativa. *L'Estimo*, afferma il Misseri, *è una disciplina fortemente legata alle istituzioni sociali*.

Non ritengo opportuno intrattenermi sul primo argomento trattato dal Misseri perché, pur non dimenticando che si tratta di un argomento validissimo per la preparazione professionale di uno stimatore, non lo ritengo attinente alla dottrina estimativa.

Molti studiosi di Estimo affermano, anche recentemente, che l'Estimo, inteso come dottrina e come prassi estimativa, *poggia sulla teoria del valore*; ho l'impressione che anche il Misseri la pensi in questo modo e lo arguisco sia dai suoi scritti e sia dall'ampio sviluppo che ha dato, in questa relazione, alla *teoria dei propagatori*.

Confessò di essere molto perplesso davanti a questa impostazione dottrinale perché, in quanto dedito particolarmente allo studio della teoria estimativa, mi accorgo che è possibile formularla senza ricorrere mai alla teoria del valore.

Se le mie nozioni di Economia sono valide, penso che la teoria del valore, che intendo come teoria del prezzo di mercato, è teoria che analizza il determinarsi dei prezzi e la loro dinamica, in relazione alle forze economiche che operano su mercato dato.

Ciò posto, è noto che per formulare un giudizio di stima, si deve fare riferimento ad un mercato e *rilevare*, su quel mercato, i prezzi che interessano più direttamente la formulazione di quel giudizio di stima, senza preoccuparsi di sapere il perché ed il come quei prezzi sono stati determinati e quale potrà essere la loro possibile dinamica; questo perché ogni giudizio di stima è valido solo se riferito ad un mercato dato ed al suo sistema di prezzi. In altre parole: lo stimatore stima sulla base dei prezzi che *sono in atto* e non su *quella* dei prezzi che sarebbero potuti essere in atto o che potranno essere in atto in un tempo più o meno futuro; ed i prezzi che sono in atto riassumono, in se stesso, sia il passato che il prevedibile futuro.

Credo, pertanto, che la teoria del valore è utile non per sviluppare la dottrina estimativa e definire il metodo di stima, bensì per sviluppare la preparazione professionale dello stimatore, in termini tali da permettergli di esprimere un giudizio in ordine alla attendibilità estimativa dei prezzi reperiti sul mercato di riferimento.

Chiarito questo, veniamo al problema centrale della nostra discussione,

veniamo, cioè, alla presunta necessità di adattare la dottrina estimativa alle variazioni che avvengano nel sistema economico-sociale considerato, particolarmente, nel suo aspetto giuridico.

Già in altra sede ho espresso i miei dubbi su questa corrente di pensiero; non ritengo, infatti, che il trasformarsi del sistema giuridico abbia forza per determinare un adattamento della dottrina estimativa, dottrina che deve subire, in realtà, un adattamento, ma solo perché gli studi estimativi che sono stati sviluppati in quest'ultimo trentennio, hanno posto in evidenza, per quanto credo, alcuni *errori teoretici* impliciti nella attuale dottrina, errori che devano essere eliminati per semplificarla e per chiarirne la natura teorica ed il contenuto pratico.

Non riaffronto, in questa sede, la interpretazione del giudizio di stima come *giudizio di quantità*, interpretazione da me sostenuta (1956) senza successo, anche se, nelle parole del Forte, intravedo, oggi, un riconoscimento, sia pure parziale, di questa mia interpretazione, ed accetto, in questa discussione, la interpretazione del giudizio di stima nel suo limitato aspetto di *giudizio di valore*, interpretazione, oggi, generalmente accettata ed affermata.

E' noto che si esordisce, generalmente, nel campo dell'Estimo, affermando che: "*Possono essere oggetto di stima i beni economici*"; si afferma, cioè, che la entità che deve essere stimata è *il bene economico*.

A me pare che in questa affermazione ci sia un grosso errore teoretico che deve essere eliminato. Si rifletta, infatti, che *l'oggetto del giudizio di stima*, cioè *la cosa che deve essere stimata*, non è il bene economico, ma è il *prezzo di mercato*, il *costo* o il *reddito* che verrà attribuito a quel bene economico per risolvere un problema di ordine pratico. Eliminare questo che a me pare un evidente errore teoretico, vuol dire semplificare e chiarire la dottrina estimativa, se non altro perché ci permette di eliminare quel concetto di *criterio di stima* o di valutazione che fu introdotto, dal Serpieri, proprio per colmare quel vuoto teorico che si frapponeva, con questo errore, fra il bene economico ed il valore ad esso attribuibile; concetto che ha dato origine a quella lunga, dotta, ma non sempre chiarificatrice discussione che è sorta intorno alla interpretazione estimativa di questo concetto.

Eliminando, dalla dottrina estimativa, questo primo errore teoretico, è possibile eliminarne, per quanto a me pare, anche un secondo.

I beni economici ai quali può essere attribuito un valore, possono essere distinti, seguendo il Serpieri, in *oggetti materiali*, fisicamente ben individuabili, *servigi utili* che l'uomo può trarre utilizzando, opportunamente, questi oggetti materiali, e *diritti*, giuridicamente validi, istituiti, per volontà di legge o dell'uomo stesso, sugli oggetti materiali o sui loro servigi utili.

Ebbene: se analizziamo, con senso critico, la affermazione "*si attribuisce un valore ad un bene economico*", ci si accorge che il valore non viene mai attribuito ad un oggetto materiale o ad un suo servizio utile, ma viene sempre attribuito ad un *diritto*, giuridicamente valido e ben determinato, istituito

sull'oggetto o sul suo servizio utile ed opportunamente esercitato dal suo titolare. E' nota, infatti, la notevole importanza che hanno i *rapporti giuridici*, istituiti fra le persone e le cose interessate dalla formulazione di un giudizio di stima, ai fini della formulazione del giudizio stesso e come il modificarsi di questi rapporti giuridici incida, a volte notevolmente, sul valore che deve essere attribuito a quel diritto.

Questa conclusione, che ritengo ineccepibile, sembra confermare la tesi in discussione, sembra confermare, cioè, la influenza che il sistema giuridico deve avere sulla dottrina estimativa, in quanto il giudizio di stima appare come intimamente collegato e, perciò, vincolato e dipendente dal sistema giuridico. Sembra, però, ma non è, perchè il sistema giuridico non influisce, direttamente, sul giudizio di stima, ma influisce sulla entità di quelle *grandezze*, siano esse fisiche che economiche, che lo stimatore deve prendere in considerazione formulando un giudizio di stima.

Fra il diritto, al quale deve essere attribuito un valore, e la formulazione del rispettivo giudizio di stima, c'è una netta soluzione di continuità che determina la indipendenza logica del giudizio di stima dal diritto stesso. Nell'intervallo fra diritto e successivo giudizio di stima c'è, infatti, il determinarsi di alcune grandezze che da un lato (a monte) devano essere razionalmente conseguenti all'esercizio del diritto da parte del suo titolare, dall'altro (a valle) concretizzano le basi obiettive sulle quali lo stimatore sviluppa il successivo giudizio di stima. Niente vieta, però, anzi è professionalmente consigliabile, che lo stimatore, *prima di affrontare la formulazione del giudizio di stima*, controlli se le grandezze rilevate sono razionalmente dipendenti dall'esercizio del diritto che le ha determinate; ma è chiaro che, così facendo, lo stimatore opera fuori dell'Estimo. Solo dopo avere eseguito questo controllo, infatti, lo stimatore entra nel campo proprio dell'Estimo ed affronta la formulazione del giudizio di stima.

Questa conclusione, che ritengo accettabilissima, non solo chiarisce i rapporti fra sistema giuridico e giudizio di stima, ma risponde negativamente al problema prospettato in questa nostra discussione.

Ritengo, infatti, che l'Estimo non registri alcun contraccolpo in seguito al variare del sistema giuridico, nel senso che il sistema giuridico può mutare, anche sostanzialmente, senza che la dottrina estimativa senta la necessità di mutare per adattarsi al nuovo sistema giuridico. Questo perché il mutare del sistema giuridico, modificando i rapporti giuridici fra gli operatori economici, si limita, per quanto interessa l'Estimo, a modificare, come significato economico e come entità, quelle grandezze sulla base delle quali lo stimatore, applicando canoni della dottrina estimativa, affronta la formulazione del giudizio di stima.

Questa conclusione non sembra essere condivisa dal Misseri che, cortesemente accusandomi, afferma che questo mio convincimento, espresso nell'ambito di una discussione urbanistico-territoriale, *rattrappisce l'Estimo* e, proba-

bilmente, *lo avvia verso la fine.*

Questa affermazione del Misseri mi ha fatto molto riflettere, fino al punto da pensare di non averla intesa, ma non riesco ad accettarla. A me pare, infatti, che la mia conclusione, non solo non rattrappisca l'Estimo, ma lo potenzi riconoscendogli una sua autonoma formulazione scientifica. Sono convinto, infatti, che l'Estimo, come dottrina, non dipende dalla Scienza economica, come si vorrebbe far credere, né dal Diritto, come oggi si tende a far credere e come, molti anni or sono (1960), il Castro sostenne prospettando un Estimo legato e definito da norme giuridiche, né dipende da altro ramo dell'umano sapere; l'Estimo è Scienza autonoma che si autodetermina su principi propri, perfezionabili quanto si vuole, ma caratteristicamente propri.

Il fatto, poi, che nel campo estimativo aumenti la casistica ed aumentino i beni ai quali può essere attribuito un valore, così come rileva anche il Misseri, non modifica e non incide in alcun modo sulla dottrina estimativa, ma amplifica, semplicemente, il suo campo di applicazione. Ed è proprio in sede di applicazione pratica e non in quello della formulazione della dottrina, che lo stimatore deve conoscere, con la massima obiettività possibile, l'ambiente tecnologico, economico, politico, giuridico, sociale, ecc., nel quale applica, occasionalmente, i dettami dell'Estimo; questo non perché l'ambiente modifica la dottrina, bensì perché l'ambiente determina, concretamente, tutti gli elementi di giudizio che lo stimatore deve prendere in considerazione per formulare i suoi giudizi di stima.