

FRANCESCO RIZZO

La relazione di Misseri é caratterizzata dalla soggezione del passato e dal timore del presente. In assenza di un'organica e vigorosa analisi critica della teoria economica neoclassica, matrice dell'attuale "dottrina" estimativa, la scelta di campo tra conservatori e progressisti acquista un falso significato. Per *riqualificare* l'estimo bisogna superare la metafisica delle "parabole" neoclassiche. Il travaglio degli estimatori discende dal disagio degli economisti che debbono scegliere tra la linea "fenomenica" e la linea "strutturale" del valore.

Infatti l'estimo non si fonda su *categorie autonome* ma sulle *categorie economiche* che subiscono un processo di specificazione e di concretizzazione più o meno spinto. La nostra disciplina é un momento di applicazione dell'economia, quindi più che una scienza é una tecnica. Il procedimento estimativo é anche un'occasione di verifica di quelle leggi economiche che direttamente o indirettamente influenzano la valutazione dei beni immobili, oltre che un modo per identificare e quantificare le categorie economiche attraverso la ricerca, la classificazione e l'elaborazione dei dati di mercato.

Il rapporto di complementarità che nell'ambito aziendale e patrimoniale lega i beni tra di loro e al soggetto proprietario e/o imprenditore rende difficile qualsiasi tentativo di raggruppare i valori immobiliari in una serie di aggregati di prezzi relativi a determinate categorie di beni.

I prezzi del mercato fondiario sono eterogeni ed individuali perché ogni compravendita ha una sua storia. Insomma, i beni immobili sono atipici e i loro prezzi hanno una genesi che é legata ad ogni singola contrattazione. Comunque l'analisi categoriale é sempre relativa perché le condizioni storico-sociali di un'epoca e le categorie economiche sono in stretto rapporto. La elaborazione di queste ultime implica, anche se in fase preanalitica, un giudizio ideologico. Ne "Il giudizio di valore", coerente con questa impostazione, ho posto in termini moderni la *questione estimativa*.

La economica moderna tenta di superare la teoria del valore mediante l'assunzione di *variabili esogene*. Questa é la conclusione a cui perviene Sraffa segnando il fallimento del marginalismo. Anche in un'economia di mercato i prezzi possono avere ruoli diversi e non si deve pensare al capitale come a un *genus* o fattore originario al pari del lavoro e della terra. Conseguentemente i tentativi di ricavare i valori di beni capitali eterogenei dai loro *rendimenti* non offrono alcuna base per calcolare un saggio di rendimento uniforme.

La *definizione* e la *misurazione* del capitale nell'analisi economica moderna sono caratterizzate dal noto *nodo tautologico*.

Per queste considerazioni la stima analitica subisce la stessa revisione critica a cui é sottoposta la teoria marginalista: il valore dei beni non dipende dalla loro produttività netta. Ci possono essere "guadagni di capitale" che non sono legati ad incrementi di reddito.

Quando Misseri riporta (anzi fa propria) la "critica maggiormente sostanziale" di Giuseppe Palomba entra nella più ampia problematica relativa alla definizione e alla misurazione del capitale e "nella profondità contenutistica delle ipotesi" che sorreggono la stima analitica, per demolirla non per rinsaldarne la logica. Egli avverte la necessità di disancorare il tasso di capitalizzazione dal rendimento marginale del capitale, ma non motiva sufficientemente l'opportunità di considerare $1/r$ un coefficiente moltiplicatore, così come propone Palomba. Una più attenta lettura dello stesso Palomba avrebbe portato a ridimensionare notevolmente il significato o l'interpretazione aritmetica del moltiplicatore nel quantificare il capitale (fondo) partendo dal reddito (flusso).

S'impone, quindi, una riconsiderazione del tasso di capitalizzazione. In questa prospettiva ritengo importante lo studio delle motivazioni reali e monetarie del processo di capitalizzazione in un disegno analitico che faccia coesistere l'*interpretazione relativistica* e l'*interpretazione assolutistica* dei fenomeni economici.

Liberandosi dalla filosofia del livellamento e di lungo periodo e dai principi logico-deduttivi è possibile ipotizzare dei valori di mercato dei beni immobili (e per certi aspetti delle opere d'arte) che scontino il futuro probabile aumento della rendita e dell'inflazione? Io credo di sì. Nascono in tal modo i *valori di aspettativa* o di *attesa*.

L'inverso del tasso di capitalizzazione $1/r$ piuttosto che essere un coefficiente moltiplicatore è un coefficiente di capitalizzazione. Quest'ultima espressione sintetizza meglio la complessa natura monetaria e reale del tasso di capitalizzazione.

Si può isolare e quantificare l'effetto reale e nominale delle forze monetarie nella determinazione del coefficiente di capitalizzazione? Penso di sì. Questo obiettivo si può raggiungere mediante l'elaborazione e l'uso di particolari numeri indice che misurano l'apprezzamento e il deprezzamento della moneta.

In ogni caso la strada da seguire è quella storico-statistica oltre che quella analitica. Il lavoro che enuncio con quest'intervento tenta di essere un contributo in questa direzione.

Contemporaneamente bisogna procedere alla revisione concettuale e terminologica dello stesso capitale. In tal senso una buona traccia è quella dei moderni economisti classici.

La dialettica *predeterminazione-osservazione* della ripartizione del prodotto netto sociale ha un grande significato estimativo. In questa logica devono trovare posto le scelte collettive non più arbitrarie di quelle individuali. Naturalmente la predeterminazione di alcune variabili in maniera esogena e con criteri sociologici non porta a misconoscere l'importanza strumentale dei calcoli di efficienza.

Un simile obiettivo di rinnovamento non si esaurisce nella ricerca di una nuova tecnica estimativa. Le radici della crisi della teoria delle valutazioni non vanno cercate solo nell'insufficienza dei procedimenti estimativi, quasi che fosse sufficiente razionalizzare la metodologia senza superare l'irrazionalità che caratterizza i rapporti sociali e il modo di produzione dell'attuale sistema di vita.

Un punto nodale di queste irrazionalità consiste nella dialettica città-campagna il cui sviluppo contrassegna la storia dell'umanità. Se si considera lo spazio come la dimensione territoriale della vita dell'uomo, parlare di estimo territoriale non é fuori luogo, né limitativo.

Interpretare i fatti in funzione territoriale significa creare le condizioni per una futura società armonica in cui un nuovo tipo di comunità integri la vita urbana con quella rurale ed affermi la prospettiva di una visione globale ed equilibrata, piuttosto che monosettoriale dello sviluppo. L'eliminazione di ogni differenza artificiosa tra attività agricola, industriale, commerciale, turistica, etc., conduce inevitabilmente al superamento della settorializzazione teorica e pratica dell'attività estimativa: non più estimo rurale, civile, industriale, ambientale, ma estimo territoriale.

La concezione globale del sapere e dello sviluppo non porta necessariamente a sostenere ipotesi totalizzanti o progettuali di tipo illuministico. La realtà dei mercati va affrontata con una buona dose di capacità empirica e pragmatica. Per cercare la soluzione pratica ai quesiti estimativi si deve essere disincantati nei confronti delle perfezioni analitiche e dei disegni teorici esaustivi. Lo stesso concetto di metodo va ridimensionato facendolo "scadere su un piano di minore importanza". Niente più *cattedrali del metodo*. La proposta di Nino Zizzo di "superare la metafisica estimativa" é coerente con la moderna concezione del sapere e costituisce un mirabile invito ad *educarci al cambiamento* per evadere dalle vecchie idee e costruire l'estimo dei fatti.