

Intervento

di **Marcello Schiatti**

Nell'ultimo Incontro di Estimo fui particolarmente colpito da una considerazione che il chiarissimo prof. Misseri espresse nella sua introduzione. Cito esattamente: « Beni, diritti e servizi sono oggetto di *circolazione* per effetto del consumo » e precisava la prevalenza dell'aspetto circolazione in senso privatistico come caratteristica dell'Estimo noto.

La realtà, sottolineava, è che l'organismo pubblico acquisisce beni gestendone il consumo.

Esemplificando, la normativa specifica sia statale che regionale, impone un regime di destinazione al bene immobile vincolato, strettamente connesso ad attività sociali o culturali.

Ne deriva un'assenza di mercato, ossia una assenza parametrica nel senso del riferimento che purtroppo si estrinseca solo su due figure economiche: colui che vende e colui che compra.

Chi detiene un tal bene può solo cederlo pertanto ad un organismo collettivo pubblico. Nella nostra città vi sono circa 430 immobili variamente vincolati nel centro storico e circa 200 altri immobili vincolati fuori del centro storico. In totale circa 630 immobili.

Se esiste, qual'è il regime economico di scambio di questi?

Se nessuno dei due settori accetta i parametri di azione dell'altro come dei dati inevitabili, ma ognuno cerca di imporre una soluzione che sia per lui la più vantaggiosa, si può presumere, intuitivamente, che una soluzione unica non si imporrà automaticamente come in altri casi di condizione di mercato. Si è in presenza di due scambisti intenzionati a scambiare l'uno la propria selvaggina con il pesce dell'altro e viceversa; ed altrettanto affetti da una condizione « sine qua non » di ottenere dallo scambio almeno il loro livello di soddisfazioni precedenti.

In tale situazione l'Estimo può conservare una certa validità estrinsecandosi in opportuni parametri; ma quando particolari incentivazioni spingono il collettivo pubblico ad intervenire per doverosamente salvare ai fini culturali e storici il bene ed in tale azione è di rigore il rispetto delle norme vigenti, appare evidente:

— che gli stessi beni per motivazioni dovute a fatti economici hanno indubbiamente un valore e che sussistendo la necessità storica della sua determinazione è necessario ricorrere alle metodiche estimative per l'instaurazione ed il completamento del relativo processo estimativo. Per l'insieme di quanto prima detto ritengo, a mio modesto avviso, che il processo valutativo non debba fondarsi sulla comparazione di valori di scambio ma su valori di funzione che tali beni hanno nei confronti della collettività.