

## La "stima" nell'esercizio della libera professione Dante Pinca\*

Rispondendo al Prof. Michieli - che ci aveva inviato una bozza della relazione che intendeva presentare a questo Convegno - abbiamo scritto che «in essa ho trovato molti spunti che condivido pienamente e che sono sempre stati per me il fondamento di tale nostra attività ("Arte", come scrisse Serpieri, ma quella che il Gentile definiva «l'opera cioè illuminata e governata dalla intelligenza e dalla riflessione in opposizione a quella che é l'opera inconsapevole della natura ecc. ecc. - Enc. Treccani Vol. IV - pag. 631». E così concludevamo quel nostro scritto: "se sarò presente, anch'io spezzerò una lancia". Se tu riconosci «l'estrema importanza di incontri fra docenti» io aggiungo che non sono meno importanti gli incontri fra chi «fa» (cioé noi liberi professionisti) e chi «insegna» (cioé voi docenti).

Non é solo per questo motivo che abbiamo chiesto pochi minuti per un breve intervento, ma soprattutto perché dopo quindici anni trascorsi fra Cattedre Ambulanti, Isp. Prov. dell'agricoltura e Consorzi dei produttori, e ben cinquanta esercitando la libera professione di dottore agronomo - dei quali trentacinque quale Presidente dell'Ordine di Ferrara - abbiamo ritenuto opportuno, anzi doveroso, riferire ai giovani colleghi in merito alla nostra esperienza, al fine di facilitarli nel percorrere l'arduo cammino della libera professione. Libera professione, la nostra, che trova prevalentemente nella attività estimativa il più vasto campo d'impiego.

Non é nostra intenzione - specie in questa circostanza - entrare nel merito delle ampie, profonde e vivaci discussioni che si sono svolte fra tanti illustri cultori della tecnica estimativa in questo lungo periodo di nostra attività professionale (settantadue anni dal diploma di Perito Agrimensore!). Se talvolta abbiamo osato esprimere qualche riserva in merito a taluna delle proposizioni accettate dai cultori della materia é stato solo perché il caso concreto in cui ci eravamo trovati ad operare

---

\* Dott. Agronomo, libero professionista, Ferrara.

meritava a nostro avviso non solo di renderlo noto a quanti si dedicano a tale lavoro, ma anche per avere possibilmente da loro pareri e consigli. Però due di tali proposizioni meritano a nostro avviso di essere riprese in questo Incontro in quanto esso risulta specificatamente dedicato alle «Competenze estimative e ambiti professionali». Ci riferiamo alla «stima in genere» ed al «compenso» spettante al professionista che tale «stima» compie.

### La "Stima"

Per quanto riguarda la stima ci piace iniziare con le parole del Serpieri quando afferma che "E' pacifico che il giudizio di stima di un bene economico consiste nell'attribuirgli un valore, espresso in moneta: la attribuzione si fa in vista di un determinato ufficio o compito cui la stima deve servire ecc. ecc. (E cioè «scopo»: Pantaleoni; «ragione pratica o motivo»: Medici e Famularo; ecc.). (Genio Rurale n. 1/1946). Noi ci siamo sempre chiesti, e ce lo chiediamo ancora in questa occasione, «attribuire» in che modo, quando tutti riconoscono essere tali gli scopi: il più probabile valore di mercato; il costo di produzione; il valore di capitalizzazione; il prezzo di trasformazione; il prezzo di surrogazione ed il valore complementare? A nostro avviso "il più probabile valore di mercato" è sempre una ipotesi conseguente ad un confronto; il "valore complementare" altro non ci sembra che la misura di un danno (emergente e da lucro cessante) che si deve dimostrare, descrivere e - con accurati e precisi calcoli matematici - quantificare; gli altri quattro «scopi» sempre a nostro parere si devono quantificare pure con un preciso calcolo matematico (per es.: il «costo» con le quantità dei singoli ingredienti adoperati per i costi unitari dei medesimi, ecc.). Infatti i tariffari di Ingegneri, Geometri, Dott. Agronomi, Periti Agrari ecc. elencano i compensi loro spettanti per l'esecuzione di tali lavori non nel capitolo delle «stime» ma in quelli della esecuzione di progetti riguardanti tali «scopi». Ed allora perché non limitare al campo estimativo solamente la ricerca del «più probabile valore di mercato»? Soprattutto perché tale dato non è frutto di un calcolo matematico di elementi noti (quantità e prezzi unitari), ma scaturisce solo dal confronto che compie il perito estimatore fra le caratteristiche confrontabili, e non della stessa quantità, del bene economico del quale si intende conoscere il probabile valore di mercato? Inoltre tale valuta-

zione é frutto dell'opera di una sola persona - il perito - mentre quella del «mercato» comprende la valutazione della moltitudine di persone interessate personalmente e garanti della loro personale valutazione. Il «giudizio di stima» non può essere definito - anche con la riconosciuta specifica competenza di chi l'ha formulato - che «il più probabile» che all'atto della transazione possa verificarsi.

Quando il Giudice deve intervenire per conoscere con certezza il più alto valore di un bene non può affidarsi alla stima fatta in proposito dal più esperto ed onesto dei periti, ma deve affidarsi solo al risultato della vendita di tale bene "con incanto" (artt. 576 e seguenti c.p.c.), e "senza incanto" (artt. 570 e seguenti c.p.c. giusta la Sent.Cost. 156/76). E ciò perchè tali vendite richiedono che sia data loro pubblica notizia, cogliendo con ciò la principale caratteristica del «mercato».

Nei casi in cui, invece, non si debba o non si possa ricorrere alla vendita a mente degli artt. sopra citati per conoscere il valore di mercato di un bene economico, è il «perito» che deve fornire al committente (Giudice o parti in causa) la dimostrazione della validità del proprio operato. Se invece al committente interessa conoscere tale dato solo per essere più tranquillo nelle scelte che sta per fare o che potrebbe fare, il «perito» potrebbe essere esonerato dal compiere, o di ridurre, quella «dimostrazione» data la fiducia che detto committente ripone nel professionista interpellato. (vedasi, per es., la richiesta del parere circa la opportunità di presentare - entro trenta giorni dalla notifica - ricorso avverso la indennità fissata in un decreto di esproprio per pubblica utilità, soprattutto quando tale indennità era stata determinata a sensi della legge fondamentale 2359/1865).

## **Il "Compenso"**

Da tutto quanto esposto in precedenza ci è sembrato, e ci sembra tuttora, che il compenso spettante al professionista debba essere calcolato in funzione della reale attività svolta, caso per caso, in tali circostanze.

Richiamandoci ai tre casi ricordati in precedenza (a: rapido parere, telefonico et similia; b: rapido parere scritto facente riferimento ad un caso concreto come il promemoria steso per il legale incaricato di redigere il ricorso da presentare al Tribunale o alla Corte d'Appello avverso una indennità di esproprio; c: una relazione scritta, dettagliata e documentata, a sostegno della propria tesi, nei casi - per es. - previsti dagli

artt. 194-195 c.p.c.), non possiamo calcolare detti tre compensi principalmente in funzione del valore degli immobili peritati, ma in funzione delle difficoltà incontrate, nonché dell'ampiezza e della profondità dell'indagine effettuata, per ottenere il dato richiesto.

### **L' "esercizio della libera professione"**

Da tutto quanto esposto nel paragrafo precedente ci sembra di potere dedurre inoltre che il «perito» deve possedere una ampia e profonda conoscenza di tutte le caratteristiche oggettive ed ambientali che hanno influito nella formazione di un prezzo noto, nonché delle caratteristiche (oggettive ed ambientali) del bene del quale tale prezzo si sta ricercando. Se questa deduzione risulta accettabile il «perito» deve possedere una profonda conoscenza delle materie che trattano tali caratteristiche oggettive dei beni sottoposti alle indagini del caso in quanto questa risulta frutto di uno studio ampio e profondo fatto nelle aule scolastiche; inoltre egli deve conoscere perfettamente le caratteristiche ambientali le quali si apprendono da profonde, ampie ed accurate indagini che lui solo deve svolgere nell'ambiente in cui opera.

A questo punto ci sia consentito di ricordare quella che per noi è stata la pagina più istruttiva fra le tante lette, studiate e meditate, scritte da tanti valenti studiosi della materia. Pagina di cui costantemente abbiamo consigliato la lettura - e lo studio - a tutti i giovani colleghi che in trentacinque anni hanno chiesto la iscrizione all'albo di Ferrara. Ci riferiamo alla "Introduzione" del volume del Prof. A. Brizi «Metodo dell'estimo Agrario» (Ed. L. Macrì - Città di Castello - 1946), specie laddove l'A. precisa:

*"La scuola non può certo aspirare a formare il perito, che questo si formerà dopo anni, non pochi, di esercizio di lavoro specifico: essa deve dare, al futuro perito, il metodo, o meglio, l'istradamento al metodo. E contemporaneamente - io credo - deve creare in lui il senso di responsabilità capace di guidarlo in una professione che è tanto difficile e delicata, da richiedere conoscenze economiche e tecniche larghe e profonde; da richiedere talvolta l'acutezza di vedute propria dell'avvocato, e tal'altra l'austerità di giudizio propria del magistrato; da richiedere, insomma, una coscienza professionale tra le più complesse e vigili".*

Contribuisce a creare questo senso di responsabilità il mostrare a chi studia che, una volta professionista, potrà attendersi soltanto da indagini sistematiche economico-estimative, da lui stesso condotte e tenute al corrente nella sua zona professionale, quella sicurezza di dati e di relazioni tra valori che nessuna «cifra fatta» o nessuna «tabella» di manuali potrà dargli; il mostrare le necessarie ipotesi, incompiutezze o approssimazioni del metodo, affinché, caso per caso, egli possa compiere la scelta del metodo e gli adattamenti di esecuzione, come meglio possibile ponderati e intelligenti: l'abituare alla retta interpretazione del senso e dei risultati della valutazione: infine, il ricordare che, nelle mani del perito non capace di acquisire dati economico-estimativi abbastanza sicuri e di usare le dovute prudenze metodologiche, il lucido strumento che è la formula può dare soltanto una illusione di raggiungere il fine della valutazione.

Tale pagina fu ricordata e fatta propria dal Serpieri e per noi ha pienamente giustificato la scelta del titolo «Da una "Guida all'arte delle stime rurali"» di quel prezioso suo "Quaderno di estimo agrario e genio rurale" edito da Edagricole nel 1951.

### **"Analisi" e "Sintesi" nella "stima"**

Vorremmo inoltre ricordare, prima di chiudere questo breve e forse superfluo intervento, che la «stima» per noi è sempre frutto di una «analisi» e di una «sintesi» (e ciò anche quando si ritiene vi siano stime «sommative», stime «analitiche» e stime «sintetiche»). quindi chi esegue tale operazione - per usare le parole di quel grande Barnabita che fu Padre Semeria in un caso per noi simile (Vedi le sue "Memorie di guerra" - Ed. Stab. Poligrafico editoriale - Roma 1924) -, "Si dibatte tra le esigenze dell'analisi e della sintesi: dell'analisi colle sue particolarità minute, della sintesi colle sue vedute larghe e sobrie. Se l'analisi manca o è troppo povera, la sintesi diviene vuota; se la sintesi manca o non è abbastanza rigorosa, l'analisi rimane allo stato caotico di un grande sparpagliamento".

## Altre osservazioni:

### *"Pratica ed esame di Stato"*

Ed ora una domanda rivolta solo alla nostra categoria di dottori agronomi: con un esame di Stato (di cui all'Art. Cost. 33 - comma 5 - ultima parte - e cioè per l'«abilitazione all'esercizio della professione») che può essere sostenuto il giorno successivo a quello di laurea, quindi senza che il giovane abbia svolto un solo giorno di praticantato, è possibile avere professionisti preparati per potere svolgere una attività così delicata e complessa come quella prima indicata? E di questa situazione quanta responsabilità hanno gli Ordini Provinciali, il Consiglio Nazionale nonchè - scusateci - le stesse Facoltà Universitarie? Quanta ammirazione noi abbiamo sempre avuto per gli stessi Organi dei Geometri che non hanno temuto di essere processati (e poi anche condannati!) perchè esigevano che fra il diploma e l'esame di Stato corresse almeno due anni di effettivo praticantato!

### *"Considerazioni" del Prof. Grillenzoni*

Non possiamo infine dimenticare il Prof. Grillenzoni per le sue interessanti "considerazioni" in merito ai temi sottoposti ad esame nel presente «Incontro»; l'Illustre docente ha ricordato e sintetizzato tanti argomenti per cui gli dobbiamo gratitudine e riconoscenza anche se ci resta l'amarezza di non poterli affrontare tutti in un solo Incontro con la profondità che tali argomenti meritano. In due delle suddette "considerazioni" l'Illustre docente ha usato dei termini dei quali ci permettiamo di chiedere chiarimenti. Trattando della "opportunità di inserire negli ordinamenti il rispetto di una coerenza metodologica adeguata per consentire una tendenziale «trasparenza delle valutazioni»", quale significato dobbiamo attribuire al termine "trasparenza"? A noi sembra che sarebbe risultato più appropriata (anche perchè oggi del termine "trasparenza" troppo spesso si fa uso ed abuso!) usare, per es., la dizione: "una effettiva aderenza al vero delle valutazioni".

Inoltre che cosa dobbiamo intendere per "ammodernamento delle regole valutative"? Ed è infine possibile pervenire ad un protocollo d'intesa per una «carta della valutazioni» dopo aver ricordato gli insegnamenti del Brizi riportati in precedenza? Altra ed ultima osservazio-

ne: per noi non esiste "la voce di autorevoli rappresentanti degli Ordini" perchè le «voci autorevoli» riguardano solo la persona che le esprime. Non abbiamo mai letto, per es., il commento ad una sentenza della Suprema Corte o della Corte Cost. fatto da "autorevoli rappresentanti di Ordini", ma sempre e solamente quelli fatti da autorevoli singoli giuristi. Gli Ordini potranno essere preziosi collaboratori quando si tratterà di organizzare incontri (come abbiamo scritto al Prof. Michieli) fra chi «fa» (cioè noi liberi professionisti) e chi «insegna» (cioè voi docenti e - aggiungiamo ora - ricercatori).

There aren't abstracts in english language and in french language because they aren't furnished by the Author; so we are sorry.

Il n'y a pas les résumés en anglais et français pas envoyés par l'A.; nous Vous prions de nous excuser.

Mancano i sommari in lingua inglese e francese non forniti dall'Autore; ci scusiamo vivamente di ciò.