

Un breve ricordo del Prof. G. Grittani attraverso alcune Sue riflessioni sul tema: Coerenza metodologica e trasparenza delle valutazioni.

S. Carbonara*, G. De Fano**, G. Fratepietro***

L'Incontro di studi al quale oggi partecipiamo ha per noi un significato *più* particolare, che travalica il solo interesse culturale e scientifico e si investe di contenuti che inevitabilmente attengono alla sfera della emotività e dei ricordi.

Si tratta, infatti, del primo Incontro Ce.S.E.T. che, dopo anni di costante ed attiva presenza, non vedrà la partecipazione del Prof. Giovanni Grittani. E' inevitabile ricordarne la figura proprio in questo consesso al quale è stato sempre particolarmente attento e legato.

Uno dei segni più tangibili di questo impegno possiamo ritrovarlo - per quegli imprevedibili eventi del destino - proprio nel tema che ci troviamo qui a dibattere in Sua assenza, tema che aveva caldamente sostenuto come problematica disciplinare da sottoporre alla riflessione degli estimatori in questa sede: infatti, da diverso tempo, per il Prof. Grittani l'etica professionale, l'attendibilità delle stime, la trasparenza delle procedure, avevano acquisito una sempre maggiore centralità nelle attività di ricerca, didattica e professionale.

Abbiamo a lungo riflettuto sulla opportunità di programmare questo nostro intervento: da un lato ci spingeva il desiderio di ricordare, attraverso alcune Sue riflessioni sul tema, una persona a noi cara e purtroppo scomparsa; dall'altro ci frenava il dubbio di forzarne il pensiero nel tentativo di riproporlo.

Abbiamo voluto correre il rischio ed eccoci quindi a tentare di mettere insieme ricordi di discussioni, di chiacchierate estimative (così amava definirle), sull'argomento in oggetto, pur consapevoli, lo ribadiamo, della loro ovvia incompletezza. Ma, ne siamo certi, i presenti ci scuseranno le immancabili lacune, consentendoci di richiamare il pensiero di Giovanni Grittani sulle valutazioni.

*,** Ricercatori presso l'Istituto di Estimo e Pianificazione rurale nell'Università di Bari.

*** Prof. associato di Estimo Forestale nell'Università di Bari.

Se la memoria ci è di conforto, un punto era ben fisso nel pensiero del nostro Amico Professore: la grande importanza da attribuire alle procedure di valutazione e conseguentemente la necessità di definirne l'iter in modo chiaro ed inequivocabile. Ciò, del resto, si può ritrovare ampiamente argomentato nei manuali che ha pubblicato nella Sua pur breve vita di docente di Estimo. Inoltre, più di una volta si è avuto modo di rilevare quanto scarsa fosse la sua considerazione nei confronti della procedura di capitalizzazione dei redditi. Di essa non disconosceva l'utilità professionale avuta in passato, cioè in condizioni storiche ed economiche profondamente diverse dalle attuali ma, cionostante, non ne riteneva praticabile l'uso nell'attività estimativa corrente, in cui avrebbe dovuto essere considerata quasi alla stregua di "*estrema ratio*" a cui ricorrere in assenza di qualsiasi riferimento mercantile. Era invece convinto che una stima dovesse basarsi su una seria indagine di mercato, non ritenendo valido *l'alibi dell'assenza di dati certi*.

Forte di questa convinzione, ha contribuito a modificare i criteri di liquidazione delle competenze professionali degli agronomi, facendo introdurre la distinzione fra stime ad alto, medio e basso contenuto metodologico ed eliminando, così, la motivazione principale del ricorso alla stima analitica, quella cioè del maggiore incentivo economico.

Se questa distinzione dovesse essere recepita anche a livello di stime giudiziarie, il salto di qualità nelle valutazioni sarebbe notevole, in quanto il maggiore contenuto metodologico si espliciterebbe attraverso *indagini di mercato rigorose sia sul piano della numerosità dei dati che sul piano della loro qualità*.

Un ulteriore elemento che può essere richiamato attiene alla scarsa enfasi attribuita allo schema **scopo della stima aspetto economico tipo di valore**, poichè sequenza logica tutto sommato ovvia, facilmente desumibile dai quesiti posti al valutatore. In realtà, lo scopo della stima, da cui discendono gli altri due momenti, viene individuato senza (o quasi) possibilità di errore in base a quanto richiesto esplicitamente dal giudice ovvero dalle parti in causa, a quanto compreso negli stessi fascicoli di causa, attraverso i successivi ed eventuali chiarimenti richiesti dall'estimatore al magistrato e in sede di contraddittorio.

La Sua pluridecennale attività professionale nel campo delle valutazioni Lo ha condotto ad una didattica fortemente caratterizza-

ta da aspetti applicativi della disciplina, senza comunque disconoscere il ruolo fondamentale della teoria nei cui confronti, però, assumeva atteggiamenti estremamente critici se non concretizzabile nella pratica estimativa.

A questo punto qualcuno potrebbero porci un'obiezione e chiederci cioè se vi è attinenza fra quanto finora detto e la coerenza metodologica e la trasparenza delle valutazioni?

Ebbene, a noi sembra che il nesso ci sia ed in misura rilevante. Come si può, infatti, disconoscere coerenza metodologica e trasparenza in un processo valutativo che giunge al giudizio di stima attraverso l'allestimento di un quadro mercantile di riferimento, dettagliato nelle fonti di acquisizione dei dati campionari e nelle caratteristiche salienti degli stessi?! Trattasi, quindi, di una valutazione le cui risultanze possono essere meglio e più attendibilmente sindacate tanto dal magistrato, quanto dalle parti, a tutto vantaggio di un modo di operare trasparente.

In questi termini si esprimeva Giovanni Grittani in un articolo dal titolo significativo - *Estimo e pseudoestimo nelle controversie giudiziarie* - da cui, crediamo, abbia preso lo spunto per suggerire questo tema di discussione nell'odierno Incontro Ce.S.E.T.

Era un invito ai magistrati, soprattutto, a non accettare a scatola chiusa le risultanze peritali non supportate da documentate indagini preliminari, ma anche ai consulenti che sollecitava *ad abbandonare il costume di stimare senza alcuna base documentale, in quanto un giudizio di valore se non è preceduto da indagini campionarie è una semplice valutazione personale, che non ha nulla a che fare con la disciplina.*

Allora, il quadro è completo: una rigorosa procedura di valutazione consentirà di distinguere l'*Estimo delle parole* (in cui imperano soggettività e superficialità) dal *vero Estimo*, nel quale i caratteri peculiari del giudizio di valore (oggettività e generale validità) non sono delle semplici aggettivazioni senza alcun riscontro nella pratica.

In altri termini verranno meno gli spazi operativi per gli *avventurieri* che tanto hanno *pascolato* nel campo della professione estimativa.

Ma, Giovanni Grittani non si limitava ad enunciazioni - per Sua stessa ammissione - addirittura ovvie (eppure così lontane dall'essere applicate), voleva che le regole della stima fossero codificate in una sorta di protocollo che servisse da guida al valutatore per limitarne i margini di soggettività e, al tempo stesso, che fosse utile a rendere comprensibile e per questo ripercorribile l'operato peritale, sia al magistrato che alle parti in causa.

Il Suo destino non Gli ha consentito di rendere più concreta questa idea. Per noi che abbiamo collaborato al suo lavoro di questi ultimi anni e abbiamo dapprima maturato e poi condiviso con Lui l'interesse per questa materia, diventa un impegno morale oltrechè professionale dare continuità al suo approccio disciplinare.

Gli spunti ed i riferimenti non mancano di certo, a partire proprio dal protocollo delle valutazioni sul quale avevamo avviato la discussione.

Per questo come per gli altri temi che a Lui erano cari e su cui avevamo cominciato a lavorare nel nostro Istituto, desideriamo impegnarci con responsabilità e tenacia, ben consapevoli che l'assenza di una guida per noi fondamentale, riferimento di esperienza e di assoluta intelligenza estimativa, metterà a dura prova il nostro lavoro futuro.

I manuali di Estimo pubblicati da Giovanni Grittani:

G. Grittani, (1987), *Lezioni di Esimo Rurale e Territoriale. Metodologia e Casistica*, Adriatica, Bari.

M. Grillenzoni, G. Grittani, (1990), *Estimo. Teoria. procedure di valutazione e casi applicati*, Edizioni Agricole, Bologna.

M. Grillenzoni, G. Grittani, (1994), *Estimo. Teoria. procedure di valutazione e casi applicati*, Calderini, Bologna.

G. Grittani, (1995), *Estimo ed esercizio professionale*, Calderini, Bologna.

Abstract

By focusing on the methodological consistency and transparency of evaluation process the authors of this paper commemorate prof. Giovanni Grittani by considering his reflections and pointing out some of the main ideas about the Evaluation Science which he developed both as a teacher and as a researcher.

Résumé

En prenant comme point de départ le sujet de la cohérence méthodologique et de la transparence des évaluations les auteurs de cette communication commémorent le Professeur Giovanni Grittani et rappellent sa pensée, en mettent en évidence quelques-unes des principales questions de l'estimation qu'il a abordé pendant son activité de recherche et d'enseignement.