

Pro-memoria per i docenti di Estimo a fini professionali Igino Michieli*

Si è del parere che il professionista, quando è chiamato ad esprimere un giudizio di valore o un giudizio di convenienza - sia nel caso di beni privati che di beni pubblici - debba sempre e comunque fare riferimento, in modo più o meno diretto od indiretto, ai concetti ed ai fondamenti di ordine economico, estimativo, giuridico, finanziario e statistico. Solo in tal modo il serio e bravo professionista potrà essere in condizione di affrontare anche valutazioni che richiedono l'assunzione di nuove concezioni e l'applicazione di nuove tecniche, tenendo però sempre presente che l'Estimo era, è e rimane solo Estimo, senza particolari "aggettivi", senza ipotetiche "rifondazioni" e senza impostazioni "alternative".

Ogni docente, all'interno della propria libertà di insegnamento, ha il diritto-dovere di preparare al meglio gli studenti, coniugando le proprie conoscenze con supporti didattici chiari, semplici e lineari, senza stravolgere o compromettere la preparazione di base dalla quale non si può prescindere per risolvere qualsiasi quesito: privato, pubblico, singolo, collettivo, territoriale, ambientale, sociale, artistico, architettonico, culturale od altro. La risposta al quesito può essere espressa, a seconda del caso, in termini monetari e/o non monetari, in termini quantitativi e/o qualitativi oppure in termini misti. Non va tuttavia dimenticato che, nella stragrande maggioranza dei casi, il perito viene chiamato ad esprimere "valutazioni monetarie" e per lo più di natura privata. Quindi, le nuove teorie e le nuove tecniche possono essere comprese e utilizzate in modo più proficuo, specie in sede professionale, se sussistono solide fondamenta di natura economico-estimativa, statistica, finanziaria e giuridica di carattere generale. Con tale asserzione non si vuole affatto sminuire i contributi, le ricerche e gli studi che si sono sviluppati - specialmente nell'ultimo decennio -, ma che tali apporti andrebbero, per così dire, "assimilati"

* Prof. Ordinario di Economia ed Estimo civile nell'Università di Padova.

attraverso più intensi e frequenti scambi culturali all'interno dei centri della disciplina estimativa e con quelli di altre discipline affini ad impronta economica, sociale e giuridica.

Si stanno oggi diffondendo alcuni termini quanto meno opinabili sull'Estimo, quali: microestimo, macroestimo, estimo tradizionale, estimo moderno, estimo vecchio, estimo nuovo, ecc. E' ovvio e naturale che con queste e altre aggettivazioni e/o distinzioni si rischia di perdere di vista l'Unica e Fondamentale concezione dell'Estimo.

E pertanto, non si può definire "vecchio" l'Estimo degli anni '30 nei confronti di quello degli anni '50, come non si può ritenere "vecchio" l'estimo degli anni '60 nei confronti degli anni '90. E così via anche per il futuro, poichè esiste l'evoluzione scientifica e didattica dell'estimo, alla stessa stregua di tutte le altre discipline.

Peraltro, solo attraverso l'indispensabile convergenza nella metodologia, nella terminologia e nella simbologia si potranno evitare incertezze, equivoci, incomprensioni e difformi interpretazioni, che talora possono creare confusioni sia tra i cultori dell'Estimo che tra i committenti le stime.

Comunque, non v'è dubbio che l'Estimo non può e non deve perdere la sua storica e consolidata "autonomia" scientifica, didattica e professionale, anche se, per talune situazioni o finalità, possono essere recepiti alcuni nuovi aspetti e problemi - in particolare quelli di interesse collettivo - ma, similmente alla sopraelevazione di un fabbricato che si può fare "solo" su solide strutture portanti, tale operazione va eseguita all'interno di un consolidato quadro teorico di riferimento.

Va rilevato inoltre che, in ogni caso, il mercato costituisce sempre, ove e per quanto possibile, la base di valutazione o di controllo (diretta e/o indiretta) sia per i beni privati che per la maggior parte dei beni pubblici, e che ogni valutazione (qualitativa e/o quantitativa, monetaria e non monetaria, privatistica o pubblicistica) si basa sempre sul raffronto, quale unico metodo di stima, sia esso più o meno diretto, indiretto o per simulazione.

Significativo in proposito è quanto riportato da Merlo¹: "Riguardo alla stima dei beni pubblici, è opportuno sottolineare come anche gli aspetti economici tradizionali, originariamente formulati per beni priva-

1) M. Merlo, "Elementi di economia ed estimo forestale-ambientale", Patron editore, Bologna, 1991, pag. 337.

ti, permettano di arrivare ad una loro valutazione. E' stato fra l'altro suggerito di applicare i criteri basati sulla utilità sociale e sul benessere collettivo, solamente come extrema ratio cercando, in ogni caso, ove possibile, controllo e concreti riferimenti al mercato. I tradizionali aspetti economici dei beni, adattati ed applicati seguendo determinate accortezze, si ripropongono pertanto nella stima di beni pubblici".

Ne consegue che i sei aspetti economici tradizionali - a fini pratici e professionali - devono "sempre" essere oggetto di studio e di insegnamento, come base generale, in modo chiaro, completo e disgiunto l'uno dall'altro, anche se quattro di essi derivano o si completano con i due aspetti fondamentali-chiave (Mercato e Costo). Pertanto l'estimatore deve possedere una ragionevole elasticità e flessibilità, non disgiunte da obiettività, logica e buon senso, data la immensa, complicata e multiforme casistica.

Non si deve, in ogni caso, porre al centro del problema il calcolo (che è e deve rimanere accessorio), delegando la valutazione al meccanicismo delle formule.

Ciò, se è universalmente riconosciuto per le stime tradizionali, deve informare anche quegli "esercizi" che riguardano la stima dei beni senza prezzo. Anche con riferimento a queste ultime, l'estimatore deve possedere la capacità di "costruire" le linee logiche del problema, interpretando il quesito ed effettuando le opportune scelte in termini di metodo. In definitiva, le scelte non possono mai essere acriticamente sostituite dal modello di calcolo.

Non va dimenticato, infatti, che la matematica finanziaria, la contabilità, l'informatica e la statistica (v. campionamento, inferenza, analisi della varianza, regressione multipla, metodi matematici, ecc.) sono e rimangono semplici strumenti al servizio dell'Estimo.

Si sente pertanto la necessità - sotto il profilo economico ed estimativo - di ulteriori studi, ricerche e sviluppi intorno ai beni pubblici, ma col contemporaneo coinvolgimento delle varie conoscenze ed esperienze. Giustamente in proposito Amata² afferma che ".... l'argomento del "valore sociale" è di scottante attualità e come tutte le cose non consolidate diventerà sempre più oggetto di discussione e di definizione".

2) G. Amata, "Per la valutazione economico-sociale del patrimonio archeologico"; da "Il messaggio della memoria", a cura dello stesso Amata e pubblicato dal C.U.E.C.M., Via Etnea; Catania, 1991; pag. 35.

E invece di orientarci verso una realistica convergenza e una oculata intesa fra le tradizionali e le nuove problematiche giuridico-economico-estimative, ci stiamo allontanando via via, in modo talora inconsapevole, producendo gravi divergenze e, talora, sviluppando concezioni e impostazioni metodologiche incerte e confuse, o troppo teoriche o lontane dall'applicazione professionale.

Purtroppo, col passare del tempo, queste divergenze aumentano e si complicano con ulteriori interpretazioni, impostazioni o metodologiche, invece che semplificarle e assimilarle per rendere la nostra materia sempre più interessante e comprensibile agli addetti e ai non addetti ai lavori.

Ecco quindi l'estrema importanza di incontri fra docenti, al fine di raggiungere - con pazienza, umiltà, dedizione, consapevolezza e collaborazione - l'auspicata chiarezza intorno ai problemi più importanti dell'estimo generale e speciale (privato o pubblico) e, nel contempo, eliminare una volta per tutte le divergenze o concezioni o impostazioni più o meno errate o confuse che purtroppo sussistono, a cominciare da quelle del sottoscritto. La dialettica è sempre importante se fatta in modo serio e costruttivo.

Cosciente che l'Estimo non è una scienza esatta, come la matematica dove $2+2$ fa 4, e consapevole di conseguenza che, sia nella teoria che nella pratica, si naviga talora nell'incertezza e/o nel dubbio, ribadisco che ciò non ci esime dal "reciproco dovere" di parlare, scrivere, insegnare e comunicare con un "unico linguaggio", e ciò per conservare la nostra immagine e soprattutto per non sfigurare nei confronti degli studenti, dei docenti di materie affini, dei tecnici, dei procuratori legali, dei giudici e dei cultori e non dell'Estimo. La mancanza di un linguaggio comune, accettato convenzionalmente da tutti, rende difficile un confronto costruttivo, col grosso pericolo di compromettere, nel tempo, anche il dibattito scientifico.

Non intendo essere così catastrofico, ma è certo che ci stiamo incamminando su una strada con diverse biforcazioni o, quanto meno, verso varie opinioni o differenti concezioni e definizioni sia sull'Estimo generale che su quello privato, pubblico, territoriale e ambientale.

Ecco perché è necessario distinguere l'Estimo utile a fini professionali da quello invece che è ancora oggetto di sperimentazione o di ricerca, e per verificare, nel contempo, ciò che si può definire Estimo o appendice dell'Estimo. Oppure ritenere valido, come base fondamentale, l'Estimo classico inerente ai beni e ai diritti privati, e poi aggiungere

o integrare o distinguere, in modo comprensibile, le altre nuove valutazioni che si stanno via via evolvendo o consolidando. Si potrebbe anche tenere distinto, in extrema ratio, l'Estimo privato dall'Estimo pubblico, e ciò perché nella libera professione si sta concretamente dimostrando che un bravo estimatore, conoscendo bene l'Estimo privato, si sente più a suo agio ad accedere, conoscere, imparare e risolvere anche problematiche e valutazioni di interesse collettivo.

Con riferimento ai beni pubblici, eloquente è quanto scrive il compianto amico Grittani³: "Si pongono problemi nuovi, di notevole rilievo e per certi versi non bene ancora esplorati, che obbligano a riprendere una riflessione sul contributo che la disciplina e la pratica professionale estimativa possono dare alla loro soluzione In proposito bisogna dire con la massima chiarezza che le valutazioni dei beni pubblici risultano molto complesse".

Comunque sia, è giunto ormai il momento di una seria e reciproca "riflessione e puntualizzazione generale", senza pregiudizio alcuno.

In sintesi si vuole essenzialmente sottolineare:

- a) il richiamo ai principi fondamentali;
- b) il punto sulla situazione attuale;
- c) la proposta di aprire un serio dibattito di ordine metodologico e terminologico.

Mi sono permesso di scrivere questo promemoria affinché tutti i docenti "mettano i piedi per terra", in quanto l'Estimo è un'arte che si svolge in una complessa e variopinta realtà, nonché per vivacizzare gli impellenti problemi estimativi con l'intento rivolto ad un doveroso e reciproco lavoro serio, aperto e cosicente: nell'interesse generale della nostra materia e per consolidare, in modo trasparente, la figura dell'estimatore a fini professionali.

E ciò senza l'ombra di una qualsivoglia polemica.

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.

3) G. Grittani, "Estimo ed esercizio professionale", Calderini, Bologna, gennaio 1995, pag. 178.