

# INTRODUZIONE ALLA TEMATICA DELL'ESTIMO RURALE

di M. Grillenzoni

L'insegnamento dell'Estimo ha notoriamente un'antica tradizione nelle Facoltà di Agraria.

Disciplina prettamente finalizzata all'esercizio dell'attività professionale, è stata per lungo tempo associata didatticamente alla Contabilità nel tradizionale corso di laurea in Scienze Agrarie (e da un quindicennio in quello di Scienze della Produzione Animale), ovvero all'Economia Forestale per il corso di laurea in Scienze Forestali.

Accanto a tali insegnamenti fondamentali, alcuni corsi complementari sono stati attivati in alcune Facoltà per ampliare la trattazione estimativa sotto il profilo della metodologia applicativa, della pratica catastale, a quella del riordinamento fondiario, ecc.

Con il nuovo ordinamento didattico del corso di laurea in Scienze Agrarie, già attivato in alcune nostre Facoltà ed articolato per indirizzi ed orientamenti disciplinari, l'insegnamento tradizionale della materia estimativa è rimasto inalterato per gli indirizzi di «Produzione Vegetale» e «Zootecnico», nonché per il corso di laurea in Scienze della Produzione Animale. Per l'indirizzo «Tecnico-Economico» si è ritenuto opportuno di sdoppiare l'insegnamento di «Estimo rurale e Contabilità» in due annualità, precisamente:

- Contabilità e tecnica amministrativa delle imprese in agricoltura: ed
- Estimo rurale.

Se nella titolazione per la Contabilità si è associata la «Tecnica amministrativa» non solo per arricchire di contenuti un corso a carattere annuale, ma soprattutto per rispondere alle nuove incombenze che, sotto il profilo amministrativo, si pongono attualmente per le varie imprese operanti in agricoltura, per l'Estimo rurale tale titolazione, rimasta forse inalterata per un certo senso di rispetto epistemologico, sollecita a nostro avviso un momento di riflessione, un "check-point" sui relativi contenuti da parte di coloro che direttamente (o per via mediata) hanno la responsabilità di sviluppare (e/o di coordinare) un simile insegnamento.

Di qui l'opportunità, puntualmente accolta dal Comitato scientifico del Ce.S.E.T., di promuovere un dibattito seminariale tra i Docenti di Estimo delle

Di qui l'opportunità, puntualmente accolta dal Comitato scientifico del Ce.S.E.T., di promuovere un dibattito seminariale tra i Docenti di Estimo delle Facoltà di Agraria e di Scienze Forestali per raccogliere orientamenti, opinioni, consigli e, possibilmente, pervenire ad un programma didattico per l'«Estimo rurale» relativamente coordinato tra le varie Facoltà. Un programma cioè che, nel rispetto dell'autonomia dell'insegnamento, possa adeguatamente rispondere alle nuove situazioni che si vanno delineando in ordine:

- a) all'aumentato impegno didattico (un'annualità di insegnamento, integrando le lezioni con un consistente numero di esercitazioni);
- b) all'eventuale riforma dell'esame di Stato per l'abilitazione all'esercizio della professione di dottore agronomo (e, correlativamente, con quella di lauree equipollenti ed affini); professione che già oggi riconosce al dottore agronomo l'espletamento di "tutte le operazioni dell'estimo in generale";
- c) all'avvertita necessità di arricchire l'attività didattica con esperienze professionali che, tra l'altro, sono ispiratrici di iniziative di ricerca a livello universitario;
- d) alle evoluzioni in atto nel territorio "rurale", che non si limitano al solo ambito dell'azienda agraria, ma viepiù coinvolgono interessi e competenze molteplici per un razionale ed equilibrato uso delle risorse disponibili, cui l'"estimatore" può (e deve) contribuire con il proprio corredo di conoscenze tecniche ed economiche.

A questo punto, sorge spontanea una domanda: come meglio utilizzare la disponibilità di tempo concessa all'insegnamento annuale dell'Estimo rurale?

Le indicazioni raccolte presso alcuni colleghi sono riconducibili, a prima vista, a due possibili orientamenti:

- 1) conservare all'Estimo rurale la tradizionale articolazione, ma approfondendo l'analisi critica delle teorie del valore e della metodologia estimativa e supportando la trattazione del cosiddetto Estimo "speciale" con applicazioni riprese da esperienze concrete, almeno per gli argomenti più frequentemente ricorrenti nella pratica professionale (espropriazioni, contratti agrari, divisioni patrimoniali, ecc.); ovvero
- 2) interpretando estensivamente, con la dizione «Estimo rurale», che lo scenario estimativo non debba limitarsi meramente all'ambito dell'azienda agraria e del comprensorio di bonifica, ma coinvolgere l'intero territorio "rurale", l'insegnamento potrebbe includere nuove tematiche che, secondo le informazioni raccolte, da taluni colleghi sono già state introdotte nel programma didattico. Ci si riferisce, in particolare, ai quesiti di stima emergenti con la crescente consapevolezza dei problemi che lo sviluppo economico e l'evoluzione intersettoriale dei tipi di utilizzazione del suolo hanno via via evidenziato nella sfera di intervento privatistico o, più spesso, pubblicistico. Stime quindi derivanti dalle destinazioni d'uso alternative all'agricoltura (valore ricreazionale, valutazione dell'impatto ambientale, ecc.); stima dei danni derivanti da fonti inquinanti all'agrosistema, al patrimonio immobiliare, ecc.

Vorrei anche per inciso ricordare, tra le proposizioni di allargamento dei contenuti riferibili all'Estimo rurale, l'opportunità di dedicare la dovuta attenzione alle stime per fini fiscali nella procedura di trasferimento di immobili a titolo oneroso e/o gratuito e dei successivi accertamenti di valore da parte degli uffici finanziari e delle commissioni tributarie.

Senza voler anticipare le conclusioni dei lavori sulla base delle indicazioni che emergeranno dal dibattito, ritengo meritevole d'attenzione una terza soluzione nell'articolazione del programma didattico. Segnalando fin d'ora l'opportunità che in detto programma, accanto a tematiche obbligatorie, se ne associno altre facoltative. Queste potrebbero svilupparsi a carattere seminariale con alcuni studenti orientati ad approfondire un tema particolare per la stesura della tesi di laurea, o per orientamenti professionali o per futuri interessi di ricerca. In sostanza sarebbe proponibile, a mio modesto avviso, un programma caratterizzato da un certo grado di flessibilità, che sappia temperare gli aspetti speculativi dell'analisi estimativa con quelli pragmatici di approfondimento e verifica metodologica di tecniche di analisi economica e finanziaria, ritenute utili a meglio rispondere a quesiti estimativi emergenti da una società in evoluzione.

Un'ultima notazione mi sia consentito di formulare, a titolo introduttivo, data l'assenza del Prof. A. Carrozza, Vice Presidente del Ce.S.E.T., attualmente all'estero. E cioè che la nostra disciplina debba e possa trovare nell'insegnamento del Diritto Agrario, in un giusto rapporto di complementarietà, un supporto interpretativo adeguato di norme legislative, che comportino quesiti estimativi sul piano professionale.

\* \* \*

A questo punto, per dare un certo ordine ai lavori, ritengo si debba in primo luogo ascoltare l'esposizione del Prof. S.C. Misseri che, accolto con entusiasmo l'impegno di redigere la relazione di base, con la Sua riconosciuta competenza e facondia ci ha offerto un testo ampio, stimolante e ricco di contenuti.

Io non vorrei entrare nel merito della relazione Misseri, togliendo spazio agli interventi che seguiranno, se non per ringraziarlo sentitamente per il prezioso contributo di pensiero e di metodo che ci ha offerto.

Eguale desidero ringraziare tutti i colleghi che, con la loro presenza, hanno dato una risposta positiva alla nostra iniziativa. Tra questi, meritano una segnalazione coloro che hanno ritenuto di presentare una comunicazione scritta su un argomento circostanziato. Penso comunque che riuscirà utile il contributo di tutti gli intervenuti per approfondire i contenuti dell'Estimo rurale e per formulare un possibile schema di programma coordinato, alla luce di esperienze di studio e di applicazione operativa da cui la nostra disciplina non può prescindere.

Avviandomi a concludere questa breve introduzione, un doveroso ringraziamento va rivolto — a nome del Comitato scientifico — alle istituzioni che

hanno fattivamente contribuito per la buona riuscita dell'iniziativa. Precisamente:

- la Banca Popolare di Bologna e Ferrara e l'Istituto Regionale di Credito Agrario per l'Emilia-Romagna (qui rappresentati dal Dott. Gino Calari, rispettivamente, Presidente e Consigliere anziano dei due Istituti, nonché membro del Comitato scientifico del Ce.S.E.T.), e l'Università degli Studi di Bologna per il prezioso supporto finanziario, che ci consentirà di pubblicare gli atti del presente seminario;
- l'Accademia Nazionale di Agricoltura (qui rappresentata dal Vice-Presidente, Dott. Tullio Romualdi, recentemente eletto Presidente dell'Ordine Provinciale dei Dottori Agronomi e Forestali di Bologna) per averci gentilmente ospitato in questa prestigiosa sala dell'Archiginnasio.

\* \* \*

Prima di iniziare i lavori, sento il dovere di rivolgere un pensiero alla memoria di un socio illustre del Ce.S.E.T., recentemente scomparso: il Prof. Armando Nocentini, Presidente della Biennale Internazionale della Grafica d'Arte di Firenze, che ha dato al nostro Centro Studi molteplici ed originali contributi come Presidente della Sezione di Estimo Artistico e membro del Comitato scientifico.

A significare le Sue rare doti di studioso Gli era stata, mesi addietro, conferita l'alta onorificenza di Ufficiale dell'Ordine delle Arti e delle Lettere dal Ministro della Cultura della Repubblica francese.

La Sua improvvisa e prematura scomparsa lascia in tutti noi, che lo abbiamo conosciuto ed apprezzato, un senso di sgomento che solo il ricordo del Suo sereno sorriso può mitigare.

\* \* \*

Cedendo ora la parola al Prof. Misseri, per l'esposizione della sua relazione, propongo che a presiedere i lavori della mattinata sia chiamato il Prof. Ugo Sorbi ed a quelli del pomeriggio il Prof. Franco Alvisi.

Sono certo che, con la Loro autorevolezza, sapranno coordinare i lavori nel migliore dei modi.

Grazie.