

Salvatore Corrado Misseri *

Presentazione

Ora non è molto tempo, in un nostro scritto avanzammo alcune proposizioni revisioniste-innovative svolgentesi dall'assunto base secondo cui la maglia concettuale dell'Estimo andava rivisitata per un ampliamento a causa della immissione in casistica di entità dapprima non assoggettate a stima.

Tanto, in effetto, ha costituito il programma di ricerca scientifica su cui si è cimentato l'Istituto di Estimo rurale e Contabilità dell'Università di Catania.

L'indirizzo, volutamente teoretico ma non alieno da verifica sperimentale¹, si fregia della caratteristica che l'amplificazione della maglia concettuale estimativa deve obbedire al principio secondo il quale ogni enunciato deve consentire, o avere come sbocco, una misura quantitativa essendo sterile ogni altra enunciazione pura, mentre esso (l'indirizzo) prende atto che l'immissione in casistica è dovuta al mutamento sociale. Epperò, la ridondanza scientifica maggiore l'abbiamo rinvenuta nella analisi delle entità dapprima non assoggettate a stima. La speculazione porta alla evidenza dell'esistere di cose aventi "valore" ma non aventi "prezzo"; ponendosi condizioni di fruizione e di limitazione, soprattutto, il prezzo tende a fenomenizzarsi donde la necessità della stima. Così individuammo un fatto notevole e cioè che l'oggettualità dell'Estimo come scienza è il valore: non si stimano le

* Prof. ordinario di Estimo rurale nell'Università di Catania.

¹ E' in fase di completamento lo studio: *Valutazione dei benefici economici della riserva naturale Oasi del Simeto (CT)* del ricercatore dott. Giovanni Signorello.

cose, bensì si stima il valore delle cose. A parte l'ironica possibile osservazione che l'Estimo si è articolato per lungo tempo senza conoscere il suo oggetto² - a difesa, ancora ironicamente, si potrebbe dire: lo si supponeva -, l'esplicizzazione ha rilevanza scientifica non indifferente proprio per la individuazione ed identificazione dell'oggetto, dell'Estimo quale scienza, raggrumante in idea alla maniera platonica tutta la possibile casistica di stima e di significato universale. Da questo punto di vista, l'Estimo si pone in situazione autonoma non essendo travagliato dalle controversie dell'Economia³ su che cosa sia il valore, oscillante tra la matrice ontologica - che cosa è la sub-stanzia valorificante - e quella empirica⁴ e fenomenica di rapporto di relazione fra cose, ma accettando la tesi originalissima del valore quale stato aristotelico potenziale del prezzo, pensiero vecchio alla nostra cultura, verificato ex ante in von Mises: "La stima dev'essere chiaramente distinta dalla valutazione. Essa non dipende in alcun modo dalla valutazione soggettiva dell'uomo che stima. Questi non è intento a stabilire il valore d'uso soggettivo del bene considerato, ma ad anticipare i prezzi che il mercato determinerà. La valutazione è un giudizio di valore espressivo di una differenza di valore. La stima è l'anticipazione di un fatto atteso. Essa tende a stabilire quali prezzi saranno pagati sul mercato per una certa merce, quale ammontare di moneta sarà richiesto per acquistare una merce definita"⁵, e verificato ex post in Magnou: "El vocablo valor es muy ambiguo (en el fondo nadie sabe bien què es). Claro que resulta imposible el ideal de descartarlo del lenguaje común y menos aún del léxico económico: su utilización está absolutamente generalizada. Però per lo menos debemos hacer un esfuerzo por precisar (limitar) su significado. Podemos admitir que el valor sea un precio potencial, es decir, el precio que tendría un bien en un determinado mercado, y como tal aconsejamos usar y interpretar el vocablo"⁶.

² Il riscontro in letteratura è agevole. Soltanto negli ultimi anni un raccordo valore ↔ metodologia della sua misura presente in Misseri S.C.: *La valutazione delle opere d'arte*. Bologna, 1988; id. *Lettura e valutazione delle monete numismatiche*; Catania, 1990; Magnou E.: *Manual de Tasaciones*; Buenos Aires, 1989.

³ Pasinetti L. (a cura di): *Aspetti controversi della teoria del valore*. Bologna, 1989.

⁴ Nel significato induttivistico galileiano o, meglio, baconiano (di Francesco Bacone).

⁵ Mises (von) L.: *L'azione umana - Trattato di Economia*. Torino, 1959.

⁶ Magnou E.: Op. cit.

E c'è ancor di più nel segnalare un altro strano vuoto concettuale dell'Estimo che mai, a quanto sembra, è stato attratto, speculativamente, dall'evento reale che il valore è misurato con l'unità monetaria, invero molto sui generis rispetto a tutte le altre unità di misura che sono invarianti nelle coordinate spazio/tempo euclidei, laddove quella monetaria è assoggettabile a "spaventose" manipolazioni. Una verifica in parallelo si ha nel testo di Magnou (cit.) che dedica un intero paragrafo alla Moneda como unidad de precio.

Da quanto svolto il corollario immediato è la rispondenza numericamente aritmetica, logicamente estimativa:

$$V = \sum_{i=1}^n p_i \cdot Q_i \quad [I]$$

che dice essere il valore il prodotto fra caratteri - che possano essere felici ed economici - facenti valore dell'oggetto espressi in quantità (Q_i) e rispondenti parametri (p_i) espressi sempre in unità monetaria. Ponendo V in incognita si entra sul terreno estimativo ed appare di tutta evidenza la natura del giudizio di stima, partito in due componenti: accertamento dei caratteri facenti valore dell'oggetto e stima dei rispondenti parametri⁷. Il primo momento è certo, obiettivo, osservabile, misurabile, l'altro è da determinare costituendo l'atto determinativo la vera e propria stima. L'atto determinativo è risultante da confronto con entità a prezzo noto, cioè l'operatività estimativa è la comparazione⁸ svolta per similitudine secondo gradienti di:

- eguaglianza: beni aventi gli stessi caratteri equivalenti nelle modalità (o intensità)⁹; non c'è stima ma solo misura fisica dei caratteri; i parametri sono uguali per necessità soccorrendo le ipotesi di

⁷ L'uso dei termini "carattere" e "parametro" è innovativo rispetto alla terminologia tradizionale e corrente nella più recente letteratura estimativa; anche in nostri scritti appena passati abbiamo utilizzato "parametro" in luogo di "carattere" e "coefficiente del parametro" in luogo di "parametro". L'innovatività è il tentativo di partecipare alla universalizzazione del linguaggio scientifico. Così è, ci sembra, fra Economisti puri, Statistici, Matematici, Fisici. La rispondenza univoca oggetto - linguaggio sarebbe una grande conquista per l'Umanità.

⁸ E' il dato epistemologico dell'Estimo, estraneo, ci sembra, all'Economia. Ergo, l'autonomia scientifica dell'Estimo.

⁹ Esprime la quantità del carattere. Il termine partecipa del tentativo di interscientificità del linguaggio.

stesso mercato, stesso spazio, stesso tempo;

- simiglianza: beni aventi gli stessi caratteri non equivalenti nelle modalità; i valori variano in funzione delle differenze di modalità;
- medianità: beni aventi caratteri comuni e non comuni ma più di un carattere comune con differente modalità; i valori variano in funzione dei caratteri non comuni e delle differenze di modalità;
- dissimiglianza: beni aventi un solo carattere comune a differente modalità e altri caratteri non comuni; i valori variano in funzione della differente modalità e dei caratteri non comuni;
- disuguaglianza: beni non aventi caratteri comuni; risulta ovvia la varianza dei valori.

Nel mentre appare evidente il depotenziamento dell'Estimo seguendo la cadenza della similitudine, altrettanto evidente appare l'obiettivo finale dell'Estimo che si propone come scienza e come metodo quando "misura le varianti" o "atipicità".

* * *

Il traslato dalle proposizioni logiche a quelle metodologiche quantitative dà luogo ai procedimenti di stima la cui discussione può prendere abbrivo elementarizzando la [1] per $i=1$ per cui si ha:

$$V = p \cdot Q$$

Questo procedimento lo abbiamo chiamato uniparametrico-uniequazionale e tanto dovrebbe risultare chiaro dovendosi stimare solo il parametro p - il carattere Q e relativa modalità, sono misurati - ed operandosi su una equazione ad una incognita (V). Siamo in pieno Estimo classico e tradizionale che sottoclassifica formalmente il procedimento in sintetico ed analitico, a seconda che il carattere di riferimento sia fisico o monetario; si ripete per richiamo che il parametro è sempre monetario. Per Q carattere fisico, misurato nella sua modalità - procedimento sintetico - si ha:

$$V = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{\sum_{i=1}^n Q_i} \cdot Q$$

in cui è evidente che il parametro $\frac{\sum_{i=1}^n V_i}{\sum_{i=1}^n Q}$ è un prezzo medio di beni di confronto.

Per Q monetario, misurato nella sua modalità, - generalmente il reddito (R) - si passa al procedimento cosiddetto analitico

$$V \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{\sum_{i=1}^n R_i} \cdot R$$

in cui il parametro $\frac{\sum_{i=1}^n V_i}{\sum_{i=1}^n R_i}$ è un coefficiente convertitore di flusso in fondo e indica quante volte vada moltiplicato il reddito per passare al valore; altro simbolo è $1/r$, noto nel suo inverso r come saggio di capitalizzazione.

L'Estimo canonico è fermo e arroccato al limite del sintetizzato procedimento uniparametrico uniequazionale. Per i nuovi contributi metodologici presenti in letteratura ma non ancora manualizzati, abbiamo messo a punto la seguente sistematica.

Procedimenti

Procedimenti pluriparametrici uniequazionali. Sono generalizzati con $y = f(x_1, x_2, x_3, \dots, x_n)$ e si collegano alle tecniche di regressione. y è il valore; x_1 sono i caratteri, quantizzati cioè misurati nella loro modalità, da cui si fa dipendere il valore, ognuno postulante il suo parametro. La funzione a più variabili può avere molte forme: lineare, esponenziale, logaritmica, di potenza, logistica, sigmoide, altre; la scelta di quella congruente è affidata al saggio di determinazione multipla (R^2) e al test di significatività (di Fisher) mentre per la congruenza dei parametri si ricorre al cosiddetto t' di Student. Esemplicativamente, una equazione può essere (regressione lineare multipla) $y = p_0 + p_1x_1 + p_2x_2 + p_3x_3 + p_nx_n$, dove con x_1 sono indicati i caratteri-quantizzati da cui dipende il valore e con p_1 i rispettivi parametri. Stimati i parametri, si possono applicare alle stime, bastando misurare i caratteri-quantizzati del bene oggetto di stima.

Procedimenti pluriparametrici pluri-equazionali sistemici. La differenza rispetto ai precedenti regressivi sta nel calcolo. Al posto delle tecniche di regressione si trova il "sistema". Dato il possesso di informazioni sui prezzi e relativi caratteri quantizzati, si può costruire il sistema:

$$y_1 = p_1 x_{1,1} + p_2 x_{1,2} + p_3 x_{1,3} + \dots + p_n x_{1,n}$$

$$y_2 = p_1 x_{2,1} + p_2 x_{2,2} + p_3 x_{2,3} + \dots + p_n x_{2,n}$$

.....

.....

$$y_m = p_1 x_{m,1} + p_2 x_{m,2} + p_3 x_{m,3} + \dots + p_n x_{m,n}$$

da cui, fatte salve tutte le condizioni di vincolo matematico, estrarre i coefficienti p_i , ricadendosi nel caso che precede.

Procedimenti pluriparametrici pluri-equazionali sistemici alle differenze. Derivano dai precedenti con la variante che nel sistema non entrano i caratteri quantizzati nella loro entità assoluta bensì le differenze tra questi e quelli posseduti dal bene in stima che diventa, così, endogeno al sistema stesso. Insomma, nel sistema al posto di x_i dei beni di cui si conosce il valore subentrano le differenze Δx_i tra i caratteri dei beni di riferimento e quelli specifici del bene in stima. Per i indice del bene in stima, per y_i i valori noti dei beni di riferimento per y , il valore incognito in stima, il sistema precedente diventa:

$$y_1 - y_0 = p_1 (x_{1,1} - x_{0,1}) + p_2 (x_{1,2} - x_{0,2}) + \dots + p_n (x_{1,n} - x_{0,n})$$

$$y_2 - y_0 = p_1 (x_{2,1} - x_{0,1}) + p_2 (x_{2,2} - x_{0,2}) + \dots + p_n (x_{2,n} - x_{0,n})$$

.....

$$y_m - y_0 = p_1 (x_{m,1} - x_{0,1}) + p_2 (x_{m,2} - x_{0,2}) + \dots + p_n (x_{m,n} - x_{0,n})$$

la cui soluzione, quando possibile, dà direttamente il valore (y_0) in stima e, contemporaneamente, i parametri.

Procedimenti genetici. Si legano soprattutto, alla logica del costo, vedendolo, appunto, quale genesi del valore. Nella classe facciamo rientrare quelli noti del Marengi, dell'Aereboe, quelli definiti patrimoniali dagli Aziendalisti ed anche il nostro recente procedimento del "prezzo razionalmente costruito".

Procedimenti di cumulazione. Sono sollecitati da casistica reale o, a volte, presunta tale. Nella tradizione si riscontra la valutazione della proprietà terriera nazionale e i procedimenti in causa vennero sistematizzati in:

- diretti: dell'inventario;
- indiretti: delle proporzioni fra patrimoni trasmessi a titolo oneroso e patrimoni totali; dell'intervallo medio fra due trasmissioni a titolo oneroso; della proporzione fra patrimoni ereditari e patrimoni totali; dell'intervallo devolutivo;
- misti: della capitalizzazione dei redditi; dei moltiplicatori.

Procedimenti spuri. Sono quelli decisamente politici, invadenti e nefasti, invano nobilitati dal latino *ope legis*.

Procedimenti di simulazione. Sono ancorati alla logica di far dipendere il valore di un bene senza mercato dal servizio reso dalla sua fruizione o dalla sua conservazione (offerta) in correlazione con la variazione del reddito (domanda) di coloro i quali sarebbero disposti a pagare per la fruizione o per la conservazione e di coloro i quali accetterebbero un indennizzo per la privazione. L'articolazione metodologica dell'insieme si può sintetizzare in tre blocchi concettuali: criteri, oggetto, processi veri e propri.

Criteri. Si prestano ad una intabulazione di facile lettura.

Variazione del reddito	Variazione positiva dell'offerta	Variazione negativa dell'offerta
Variazione compensativa	Disponibilità a pagare (WTP)	Disponibilità ad accettare (WTA)
Variazione equivalente	Disponibilità ad accettare (WTA)	Disponibilità a pagare (WTP)

Oggetto. In generale sono i beni ambientali.

Processi. Sono distinti in:

- diretti (interviste): *contingent valuation* nelle varianti open ended, bidding game, payment card, close ended, ranking;
- indiretti (analisi della relazione tra beni privati e risorse ambientali): *travel cost* nelle varianti zonale, individuale, hedonic, varying parameter, systematics, share, hedonic price.

Con i procedimenti sopra indicati si determinano monetariamente benefici e costi ambientali la cui conoscenza permette non solo la stima del valore dei beni ambientali ma altresì permette l'effettuazione di scelte alternative di destinazione sulla base di usuali criteri di convenienza (tasso di rendimento interno e sue varianti, valore attuale netto e sue varianti).

Procedimenti del secondo ordine. Riguardano stime di adattamento di valori determinati con i procedimenti rassegnati. Metodologicamente andrebbero investigati meglio.

* * *

Finalisticamente a questa presentazione vengono formulate alcune osservazioni di chiusura. La supposizione generale applicativa dei procedimenti di stima sistematizzati è l'esistenza della fonte informativa - per la stima dei parametri dei caratteri di cui si conosce la modalità attraverso la misura - cioè il mercato. Se il mercato manca lo si ipotizza e tanto appartiene specificamente ai procedimenti di simulazione messi a punto con potente impegno e con dovizia di apparato logico e matematico per quei beni intravisti come oggettualità estimativa nello scritto citato in apertura ed ora prepotentemente attualizzati; trattasi delle entità aventi valore ma non prezzo; in accezione lata ma forse non esaustiva: i beni ambientali.

Gli appena richiamati modelli di simulazione sono attentamente seguiti da una sezione dell'Istituto di Estimo rurale e Contabilità dell'Università di Catania, a cui è preposto il ricercatore dr. Giovanni Signorello il quale, avendo intessuto rapporti d'informazione scientifica con il professore Alan Randall della Ohio State University (U.S.A.), di riconosciuta autorità quale studioso di Economia ambientale, ci propose di invitarlo a tenere a Catania un seminario. L'accolta proposta e l'accolto invito per il quale ringraziamo vivamente il professore Randall, hanno dato luogo a due letture: *Economia e Politica di conservazione ambientale* e *Metodi per la valutazione economica di beni e servizi ambientali*, che per la sensibilità acuta ed attenta del Ce.S.E.T. e del suo presidente professore Ugo Sorbi vengono date alle stampe tradotte dall'inglese con commenti dai dr. Gian Luigi Corinto e Donato Romano, ricercatori nell'Università di Firenze e della Tuscia, rispettivamente.

Le "letture" randalliane sono imperniate sul concetto di *valore* e sul calcolo della disponibilità a pagare e della disponibilità ad accettare in un contesto di ottimo paretiano con qualche sfumatura variantiva di

compromesso operativo rispetto a classiche formulazioni quali: "Il benessere (ottenuto da date risorse) può dirsi aumentato solo quando uno o più individui sono più soddisfatti senza che la soddisfazione degli altri individui risulti diminuita (criterio paretiano). Di conseguenza il benessere collettivo sarà massimo quando le risorse sono utilizzate in modo tale da rendere impossibile l'aumento del benessere e della soddisfazione di qualche individuo senza ridurre la soddisfazione di qualche altro individuo (ottimo paretiano)".

La visione - come forse in tutta la letteratura d'argomento - è attestata quasi integralmente ad un'ottica decisionale di libertà privatistica. Cosa può essere se, attesa la sostanza sociale dei beni ambientali e culturali, la loro gestione passa alla mano pubblica e i corrispondenti valori vengono a porsi nella categoria di quelli spuri (o politici) e i prezzi di fruizione e di mantenimento sono pagati attraverso l'imposta? Lo sforzo metodologico, anche in questa prospettiva, non scade di interesse proponendosi la stima ed i corrispondenti procedimenti di simulazione quali supporto dell'azione pubblica nel fissare valori e prezzi cui correlare il tributo.

La nostra presentazione, dialettica quanto si vuole ma istituzionale, è qui finita. Non possiamo sottacere la soddisfazione di sentirsi impegnati come persona e come Istituto di Estimo rurale e Contabilità¹⁰ dell'Università di Catania, in un campo così affascinante e di partecipare ad un dibattito scientifico oramai mondiale.

¹⁰ E' stato presente alla conferenza internazionale di Venezia (17-20 aprile 1990) sul tema "Environmental Cooperation and Policy in the Single European Market" con:

- Merlo M., Signorello G.: *Alternative estimates of outdoor recreation benefits: some empirical applications of travel cost and contingent valuation methods* e al congresso annuale dell'Associazione Europea degli Economisti (Lisbona 31 settembre - 2 ottobre 1990) sul tema: "Environmental quality in the national income and product account" con:

- Signorello G.: *Estimating benefits provided by environmental assets using the contingent valuation method. A case study based on discrete response data.*

Summary

The Author reviews mainstream appraisal methods and places Randall's reasonings in the simulation ones.

Résumé

L'A. passe en revue les procédés pur l'estimation. Dans les procédés de simulation on trouve le développement des thèses de A. Randall.