

## NOTE PER UN PROGRAMMA DI INSEGNAMENTO DELL'ESTIMO

di G. Cormegna

La profonda trasformazione che ha subito la società italiana in quest'ultimo trentennio ha modificato, col territorio, anche la destinazione d'uso di gran parte dei fattori produttivi ed in particolare del lavoro e dei beni fondiari.

Il passaggio da un sistema largamente agricolo ad uno industriale o post-industriale, frantumando consolidati e tradizionali equilibri economici, ha introdotto anche una quasi totale e continua rinnovazione delle tecniche e dei modi di produrre ed ha reso ancor più indeterminata di quanto già non fosse per il passato la soluzione dei problemi connessi alla stima dei valori economici.

L'instabilità od il parziale dissolversi di alcuni "valori sociali" tipici del nostro sistema, ha poi indotto nell'economia una più accentuata dinamica dei prezzi, dal che è derivato un notevole malessere dell'operatore che, mediante stima, debba fissare, anche per epoche lontane dall'attualità, valori la cui dinamica è estremamente complicata.

Il significato diverso ed antitetico che spesso assume la realtà porta perciò al rifiuto delle grandi filosofie deterministiche ottocentesche che volevano imprigionare la molteplicità del mondo entro le maglie del loro sistema saldo ed ordinato come una caserma e nelle quali trovano fondamento e spiegazione gran parte delle formule e dei metodi ancora in uso nell'"estimo tradizionale".

Non si tratta di imperfetta ma perfettibile misurazione del fenomeno valore quanto di *permanente indeterminazione logica* nella valutazione di elementi assolutamente dominati dal soggettivo la cui "novità" entelechiana li rende non spiegabili da schemi preordinati, ma che possono trovare comprensione solo in logiche vitalistiche.

La discreta esperienza didattica che ho potuto accumulare in questi ultimi anni di insegnamento dell'Estimo nella Facoltà di Agraria di Torino e, ultimamente, anche nel Politecnico di Milano, mi ha confermato il valore euristico della rappresentazione dell'estimo come un capitolo dell'economia <sup>(1)</sup>.

Un capitolo che, ovviamente, non prescinde dal resto della materia e che è dedicato alla discussione e messa a punto dei canoni, delle tecniche, atti alla

---

<sup>(1)</sup> Cfr. CARLO VANZETTI, Presentazione del volume "Estimo" Igino Michieli. Edagricole. Bologna, 1980.

definizione di campi di variazione entro i quali è altamente probabile vada a ricadere il valore degli oggetti di stima in diversi casi ed in relazione a molteplici scopi.

Per questo ritengo indispensabile per chi intenda accedere agli studi dell'Estimo il preventivo apprendimento delle uniformità assolute e limitate del movimento economico dell'individuo isolato prima e degli operatori globali del sistema poi: famiglie, imprese, Pubblica Amministrazione; la cui comprensione sta alla base del ragionare economico ed estimativo.

Resta tuttavia fermo che "l'esercizio della professione" di estimatore, sia per l'agronomo che per l'architetto, comporta, in definitiva e più che altro, la conoscenza della prassi e delle modalità che le convenzioni ovvero la legge impongono per la stima di alcuni beni in particolari situazioni e casi, nonché l'uso ed il modo di formulazione di valori "standar" dei quali è largamente intessuta la materia.

Tra questi il catasto che, oltre a costringere l'attenzione degli studenti su importanti concetti riguardanti la produzione e distribuzione del reddito, resta un indispensabile strumento di lettura e governo del territorio. Non si può certo dimenticare quanto l'estimo sia di fondamento nella valutazione non solo di "quantità" d'azienda ma anche di quantità (valori e parametri) sulle quali si operano le scelte economico-territoriali. Un allargamento dell'orizzonte della didattica in questo senso è dunque altamente auspicabile in facoltà nelle quali sia presente, con gli altri, un indirizzo urbanistico.

Per chi poi volga la propria attenzione più specificamente alle stime agrarie, risulterà di estremo interesse la conoscenza dei meccanismi di fissazione e modifica dei prezzi politici di cui è largamente composta l'odierna realtà.

L'esistenza di un livello "politico" dei prezzi agricoli e di conseguenza dei redditi agricoli (tra cui ovviamente dei benefici fondiari) ha come risultante l'esistenza di un livello "politico" anche dei valori fondiari o, quantomeno, una notevole influenza su di essi.

Altro notevole raggruppamento di problemi può essere formato intorno alla principale delle unità di misura dei fenomeni *oggetto dell'Estimo: la moneta*.

E ciò non solo per gli importanti effetti che derivano dall'oscillazione del suo valore ma anche per quel "corpo" di stime afferenti a casi di valutazione di beni facenti parte di altri sistemi economici, per le quali la diversità della moneta di conto crea ulteriori motivi di incertezza. La partecipazione alla C.E.E. e la sempre maggiore apertura che la nostra economia manifesta verso l'estero (2)

---

(2) Citiamo in proposito il notevole sviluppo che potrebbero assumere i nostri investimenti esteri "agricoli" a seguito degli accordi A.C.P.

rende infatti frequenti le occasioni di cui è necessario tradurre in una comune *unità di conto* il valore dei beni primitivamente espresso in monete diverse.

Ciò anche al fine di valutare la convenienza di investimenti "esteri". Possono inoltre essere comprese in questa categoria anche quelle stime che derivano dal passaggio di merci da uno Stato all'altro tra imprese di uno stesso gruppo costituito in forma di holding multinazionale, al fine di formulare giudizi circa la congruità dei prezzi di componenti positivi e negativi del reddito.

È evidente l'enorme dilatazione che assume il campo di interesse della nostra materia per adeguarla ai fini didattici e di preparazione professionale per le generazioni a venire, una dilatazione che queste brevi note fanno solo intravedere ma non definiscono in modo completo.

Bisogna comunque riflettere sul fatto che, qualora l'Estimo fosse insegnato, così come avviene molto spesso, costretto nei tradizionali limiti che la convenzione didattica ha ad esso riservato, i quali sono frutto di applicazioni connesse ad una economia ormai superata e per lo più inesistente, perderebbe ogni significato vitale e resterebbe un mero esercizio mnemonico di formule vuote di ogni significato reale. Si assisterebbe ad una ancor più accentuata dicotomia tra "Estimo reale", frutto dell'uso e delle necessità dell'operare economico ed "Estimo didattico", confinato nelle aule scolastiche senza alcuna possibilità di contatto ed interpretazione della realtà in movimento.