

## Relazione introduttiva: La disciplina economico-estimativa e una "diversa" concezione del valore

U. Sorbi\*

La posizione attuale della disciplina economico-estimativa in rapporto ad una intravedibile "rettificata" se non proprio "diversa" concezione del valore mi permette di avanzare alcune osservazioni che, in buona sostanza, "ruotano" attorno ai seguenti concetti che ora in breve richiamo.

Nel messaggio riportato in premessa al programma si è ritenuto di potere sottolineare che "l'importanza come scienza, il significato come dottrina e il derivato valore operativo e sociale della disciplina si accrescono di continuo col progredire della civiltà e lo svilupparsi di una complessa e vasta tematica previsionale che tocca sia pure in vario modo pressochè tutte le branche nelle quali si è sviluppata e si va ulteriormente articolando la moderna vita civile".

E' diffusa opinione, e non solo negli ambienti di ricerca e di cultura, che in varie parti della terra indicate genericamente a "civiltà avanzata", tipicamente industriale, il vasto ed anche lungo periodo così tipicizzato, stia per chiudersi, o comunque per presentarsi con un ruolo gradualmente "diverso".

Personalmente, si concede ragionato credito a siffatta ipotesi. Per quanto stiamo esaminando, dovrebbe affacciarsi nel giro di pochi decenni un periodo di civiltà non eguale a quello presente, che è dominato quasi unicamente dalla teoria e prassi del conseguimento del massimo tornaconto economico, monetario.

Le incessanti conquiste tecnologiche avanzano ad un ritmo impressionante; ad alcune di esse è così opportuno fare ora cenno.

Siamo in presenza di chip o micro-processori, dello spessore di un'unghia o poco più, nei quali possono coesistere, a fronte dei 3-4 transistors delle piccole radioline da stadio di pochi anni fa, fino a ben 4 milioni di transistors che entro pochi anni potranno essere addirittura

---

\* Prof. f.r. nell'Università di Firenze, Presidente del Centro Studi di Estimo e di Economia Territoriale - (Ce.S.E.T.)

decine di milioni, modificando a fondo, con le quasi inimmaginabili possibilità applicative, la nostra vita civile, di produzione, di commercializzazione, di rapporti relazionali, di necessità, usanze, aspirazioni.

Si intravede fin d'ora, pertanto, che tale fenomeno, lo "choc da chip", presenta orizzonti quanto mai vasti, produttivi, macro-economici, e ovviamente sociali, nel momento come fattore recessivo che verosimilmente però verrà superato, quando e come non è dato ancora sapere.

Così, sono in corso proprio in questi mesi licenziamenti anche notevoli, per il momento specie nei settori industriali ad alta tecnologia, dovuti alla sostituzione con i computers di varie attività finora svolte dall'uomo; servono anche meno spazi sia per produrre sia per immagazzinare, e quindi si riducono i valori di stima e così i prezzi dei palazzi per uffici, delle superfici commerciali, delle merci industriali; vengono richiesti meno prestiti bancari per finanziare i magazzini; si riduce pure, come si è detto, la necessità di lavoro umano e non solo di quello manuale.

In definitiva, si sta già verificando il fatto, grave sotto molti aspetti, che cresce il numero di unità lavoratrici (u.l.) ancora occupate in lavori non più o sempre meno utili nei nuovi sistemi produttivi in formazione.

Si parla seriamente, inoltre, anche se non come possibile ravvicinata realizzazione, di "città galleggianti nello spazio", di "realità virtuali", che dovrebbero essere messe a disposizione dai computers, veri e propri mondi immaginari dove però sembrerà di muoversi e di agire come in quello reale; di progressi della genetica oggi pressochè impensabili; della tendenza verso il controllo totale della salute, e così via.

Non è certo azzardato prevedere ragionevolmente che tutto ciò avrà un costo anche molto pesante: in effetti ogni medaglia di conquista dell'uomo ha avuto un suo rovescio, che è stato sempre pagato anche con impreviste difficoltà. Già allo stato attuale mi sembra che le avvenute conquiste tecnologiche hanno suscitato nuovi anche ardui problemi.

Trasferendo, con estrema prudenza, nel tempo prossimo e meno prossimo le previsioni che attendibilmente scienziati e politologi vanno facendo, possiamo ritenere con eguale cautela che tali conquiste provocheranno ulteriori innumeri problemi - ci sembra opportuno insistervi - di ordine non solo produttivo-economico ma soprattutto appunto etico e sociale.

\* \* \*

La personale impressione è che si tende in particolari circostanze, crescenti di numero, alla ricerca di valori con caratteristiche per così dire meno o non del tutto quantitative, anche perchè non richieste o quanto meno considerate non strettamente necessarie per esprimere il relativo giudizio di opportunità; sostanzialmente ed in concreto, quindi, sovente si tende alla individuazione di valori "diversi" impropriamente esprimibili in quantità monetarie e quindi sempre e solo materializzati.

Valutazione, stima dunque, di beni e di servizi resi alla società (e per essa ai singoli) per la quale talvolta non occorre o addirittura non si deve praticare in ogni modo quel passaggio obbligato - imposto attualmente da radicate abitudini mentali - costituito unicamente dalla "quantificazione" in senso monetario.

In sostanza, ci sembra che ci si stia avviando a riflettere sulle conseguenze (vantaggiose o meno) dovute a tali servizi in modo "diverso" appunto, forse anche più comprensivo, e quindi più serio ed onesto.

In relazione a ciò pare di potere scorgere, seppure ancora in forma orientativa, la possibilità che venga fuori un Estimo o una parte di Estimo di tal fatta che nella sua estrinsecazione operativa consenta di pervenire a giudizi sulla base di valori conseguenti alle forme attuali del pensiero umano, più o meno esteriorizzate in tendenze, desideri e così in domande (acquirenti-consumatori).

Un Estimo dunque che, trasferito nel futuro e inquadrato in una specifica ottica valutativa, possa o debba esaminare e pure considerare, in riferimento ad un dato bene oggetto di stima, la validità del "quantum", (valore materializzato, monetarizzato), avvicinata sempre più alla validità di un "altro" valore, derivato quest'ultimo, come detto, dalla potenzialità intellettuale, che è molto più veloce nei mutamenti, nel provocare cioè nuovi bisogni, esigenze, desideri, e quindi anche valori. In sostanza, un Estimo per così dire *bionistico*, che si "muove" tra i mutamenti sempre più rapidi del pensiero (valori qualitativi) e quelli più statici, fissi, connessi con la quantità (valori monetari).

\* \* \*

Un tale settore della dottrina estimativa è destinato a considerare sempre più e meglio, e a porre quindi in una concreta posizione, il valore (etico) delle soddisfazioni *non* materiali, interne a ciascun essere umano, spirituali (forme immateriali di essere e di divenire) (per es. musica, canto, pittura, scultura, teatro, ambiente, salubrità, tranquillità, e via

dicendo). Si tratta all'evidenza, e in sintesi, di un insieme di operanti principi o sensazioni volitive, nel momento male e incompiutamente materializzabili, presenti o possibili nel micro come nel macro (altri esempi, aiuto-soccorso al prossimo nelle varie forme materializzate fisiche ma anche in quelle morali). Tali principi possono altrettanto bene essere riferiti pure a quelle attività o presenze non lavorative, riassuntivamente definite "svaghi", il cui valore è aumentato e continuerà ad aumentare col crescere dell'istruzione e della cultura del singolo nonché delle disponibilità di reddito erogabile per persona. Si tratta, in buona sostanza, di attività e presenze che potranno risultare anche diverse per natura, intensità, funzione dalla gran parte di quelle attuali, incentrate il più delle volte quasi solo su soddisfazioni meramente materiali.

In fondo, già ora le vere, grandi conquiste non materializzate (artistiche, musicali, ecc.) provocano costi e producono valori che non hanno un appropriato metro di valutazione inquadrabile negli attuali schemi o "regole" estimative. Si tratta di valori variamente "differenziati" in funzione dell'accresciuta valenza percettiva e sensitiva del singolo e così delle diverse collettività; valori con qualcosa o molto di non materializzabile e che quindi, per tale porzione o aliquota, si trovano al di fuori e al di là dell'obbligato metro estimativo quantitativo.

In sostanza si vuol dire che fin da ora può capitare che in certe circostanze il "prezzo", quale che sia lo scopo della stima, non è affatto bene definibile; e talvolta può non interessare più di tanto entro variazioni di domanda piuttosto differenti fra loro nelle singole fattispecie.

Ciò in relazione al diverso grado di rapporto con la soddisfazione intima - *l'utilità spiriturale* - interna del singolo e della collettività<sup>1</sup>.

A scanso però di possibili equivoci, è bene dire che gli spunti di riflessioni esposti non conducono affatto a rifiutare tout court la tradizionale struttura teorica estimativa che rimane, come già detto in altre occasioni<sup>(2)</sup>, la base per ora almeno ineliminabile della disciplina.

---

<sup>1</sup> Per es., la venuta del critico Vittorio Sgarbi il 22.1.1992 alla Facoltà di Architettura di Firenze ha provocato una inattesa, vera e propria ondata di studenti (stimati in 3000!), che si sono riuniti in P.zza S.S. Annunziata e vicinanze ad ascoltare e dialogare per ore, rimanendo ovviamente tutti in piedi in una giornata di intenso freddo: come stimare, esprimere un valore, un costo e di quale intensità, per il singolo studente e poi per tutta la vasta assemblea, per tale fatto quanto mai concreto seppure non materializzabile?

<sup>2</sup> Di recente, negli Atti del XXI Incontro Ce.S.E.T. sullo sviluppo sostenibile, a pag. 30 e successive, nella mia relazione dal titolo "Significati e finalità"

Il loro fine invece è, in sostanza, un invito ad ulteriori approfondite meditazioni in tale direzione. Sono spunti i quali, per essere derivati da un metodico prolungato esame dei progressivi talvolta anche male percettibili cambiamenti di formulazione di giudizi su vari aspetti della vita umana (non solo economici e produttivi ma pure sociali ed etici), intendono sottolineare la validità di studi e ricerche volti ad "allargare" e verificare di conseguenza lo spettro esplorativo della teoria e della prassi estimativa.

"Allargamento" tendente a ricercare le modalità ritenute valide per dare efficacia operativa, mediante la ricerca di un'eventuale puntualizzazione, a siffatto parzialmente "diverso" modo o procedimento di valutazione, che resta al momento ancora da indagare quasi per intero nelle sue componenti, nella relativa struttura propulsiva, negli ineliminabili e vari rapporti monetari.

Ci sembra necessario, in definitiva, produrre uno sforzo interpretativo della natura, e del peso che ne deriva, del collegamento tra loro in vario modo a livello teorico (ed operativo ad un tempo) di due gruppi diversi di valenze, quelle per così dire storiche, solo o quasi quantitative o monetarie (per es., del max tornaconto) e quelle per così dire recenti o quasi, e forse soprattutto future, più squisitamente immateriali, etiche. La presenza e importanza di queste ultime sono destinate manifestamente ad accrescersi con il dilatarsi del progresso in varie direzioni, non solo tecnologiche ma pure in quelle delle preferenze ed aspirazioni culturali, e in genere immateriali.

\* \* \*

E qui si ritorna all'accenno che si è fatto sopra e cioè che è assai probabile che il nuovo periodo di civiltà potrà sempre più influire sugli usi, sui costumi umani, in una parola sulla vita dell'uomo e sui valori da questi attribuiti ai vari beni materiali e durevoli o meno.

Del resto, quanto sta avvenendo ancora in modo alquanto confusionario in tema di protezione e di valorizzazione dell'ambiente; la diffusione, nel campo borsistico, crescente anche se tuttora limitata di titoli cosiddetti "etici" perchè non rivolti al conseguimento del massimo tornaconto economico; l'interesse popolare in continuo aumento per quanto non è monetariamente bene o per nulla evidenziabile (arte, musica, conoscenze e viaggi) ecc. non sono forse da interpretare come sporadico avvio di una "diversa" appunto concezione del valore, non monetaria o non solo monetaria?

La disciplina estimativa nel macro ma entro limiti tutt'altro che contenuti nel tempo pure nel micro sarà di certo tra le prime ad essere "sensibilizzata", come in parte lo è già, a risentirne nella sua struttura formativa e, di riflesso, operativa.

Di tale fatto occorre rendersene bene conto se si aspira a tendere, com'è fuori dubbio, verso una formulazione con adeguati e larghi riflessi operativi della disciplina, che si sta dotando di riordinate radici economiche, di tale fatta da renderla di utilità insostituibile nelle opportunità e necessità, che si evidenziano con un palese crescendo, di formulare delle previsioni, e quindi delle stime, anche da parte di "altri" operatori, tecnici, che veri e propri economisti estimatori non sono.

In tutto ciò non vi è niente di strano; anzi se ne può e deve essere lieti in omaggio all'universalità della scienza, a condizione però che ci si attenga con riconosciuto rigore e se ne espliciti così l'onesto riferimento ai principi, vecchi e nuovi, che danno corpo alla moderna disciplina economico-estimativa.

In questo senso e in siffatta direzione si possono prevedere vaste possibilità evolutive che trovano nell'attuale Simposio un appropriato, competente punto iniziale di riferimento e di avvio.

## Résumé

On présent quelques remarques à propos d'une possible "rectifique" conceptuelle, pas encore proprement sûr une différente conception du valeur.

Et tout cela parce que c'est probable qu'il paraître dans un future pas beaucoup loin un période de politesse ou civilité qui, pour être pas semblable à se qui se deroule au présent, provoquera des conséquences, à notre avis, d'une certe largeur même dans le domaine de la doctrine estimative qui s'occupe, comme on sait, d'évaluer au présent comme pour le temps prochain les biens immeubles et meubles c'est à dire, faire des prévisions en valeur monétaire des différentes biens.

Il est possible que on tiendrait, en bref, vers une doctrine d'évaluation ("estimativa") q'on pourra l'appeler "bionistique" qui se "développe", en ce qui concerne la tendance soit théorétique soit operative (pratique), entre les changements de la pensée toujours plus rapides (valeurs qualitatifs) et ceux qui se présentent plus statiques, fixes, connexes avec la quantité (valeurs monétaires).

Tout le long ce filon de la pensée on rappelle dans le texte plusieurs observations pour souligner les possibilités évolutives, prévoyablement vastes, qu'on a trouvés dans le I<sup>o</sup> Symposium Italo-hispanique un point initial de départ approprié et compétent.

## Summary

The Author proposes some observations on a possible theoretical "correction" of the Value, but not yet a different theory of the Value itself.

And that it is due to a future civilization, not too far, and different from the present one that will cause important changes, on our opinion, in the valuation theory.

This essential point is to trend to a "bionistic" survey (evaluation) that "moves" to the theoretical and operative aspect among changes always faster than thought (qualitative values) and those more static and definitive connected to quantity (monetary values).

In the text it is possible to find many suggestions about the evolutive possibility, probably enormous, on a "bionistic" valuation theory.

These suggestions have been widely and with competence debated during the first Italian and Spanish Meeting.