

REGINALDO CIANFERONI

1. - *I meriti dell'introduzione di S.C. Misseri.*

Concordo anzitutto con il giudizio espresso in altri interventi: l'introduzione dell'amico Misseri è molto *stimolante* e per taluni aspetti, come egli l'ha autodefinita, *provocatoria*. E' proprio quello che occorre per una discussione ampia e spregiudicata.

Se mi è consentito di fare un rimprovero al relatore, aggiungo che egli ha messo molta carne al fuoco, poiché le questioni da lui poste spaziano in tutto il campo dell'estimo e si riferiscono a temi centrali e ad annotazioni marginali, sparse un po' ovunque, tanto da indurre lo stesso autore, nella sua relazione orale, a definirle estemporanee. Non mi pare che quest'ultima autocritica risponda a verità poiché, se è vero che la relazione è stata scritta in brevissimo tempo, è anche evidente che essa è il risultato di meditazioni e di ricerche che Misseri conduce da quando ha iniziato a studiare l'estimo. Vero è invece che vi è difficoltà da parte di tutti noi (dico noi poiché non credo che la difficoltà sia soltanto mia) ad accogliere e sviluppare tutte le meditate *stimolanti provocazioni* del Misseri. Mi associo quindi al Prof. Sorbi nell'auspicare che la discussione continui oltre questo incontro e riesca a rinsaldare le basi scientifiche dell'estimo.

Nella presentazione di Misseri ho apprezzato molto anche l'ampia informazione circa i progressi e le discussioni che avvengono nell'ambito delle altre discipline economiche e ho altresì apprezzato il suo sforzo di collegarsi ad esse, anche se i risultati non appaiono, a mio giudizio, molto convincenti e sono stati considerati da qualcuno, se non vado errato, come *innesti fra piante non affini* o come *trapianti di corpi estranei* per i quali vi è il grosso pericolo del rigetto. Ma questa è la sorte iniziale di tutti coloro che esplorano "l'ignoto" e riportano i risultati a coloro che se ne stanno tranquillamente a casa. Da tempo sostengo che è necessario seguire ciò che avviene nelle altre discipline, anche se poi vi è la grossa difficoltà di distinguere ciò che è chiaramente trasferibile all'estimo, con gli opportuni adattamenti, da ciò che invece non lo è, malgrado il fascino esercitato da talune raffinate speculazioni intellettuali.

Ma questa è una strada che, malgrado i suoi pericoli, occorre continuare a percorrere e alla quale io credo molto, non foss'altro perché attualmente mi occupo di economia agraria, e, per la Facoltà di economia alla quale appartengo, sono molto vicino agli economisti generali e talvolta mi lascio volentieri coinvolgere dalle loro discussioni.

Misseri però non si è limitato a cercare "fuori", ma ha cercato anche dentro le numerose schiere degli studiosi di estimo e le varie scuole estimative, fra cui quella di Nino Zizzo che a mio giudizio merita un'attenzione molto maggiore di quella che finora gli è stata riservata.

Mi scuso per questa lunga premessa, che a prima vista può sembrare poco produttiva ai fini della discussione, ma poiché da qui in avanti mi addenterò nell'analisi di alcune delle idee esposte dal relatore sulle quali non concordo, trascurando invece per brevità quelle sulle quali concordo, mi sarebbe dispiaciuto dare l'impressione di un mio radicale dissenso, anche se so bene che i nostri incontri non vogliono trastullarsi in inutili incensazioni, ma svolgere un'attenta analisi critica e proprio in ciò sta la loro vitalità.

Del resto è evidente che l'introduzione non è diretta a cercare consensi, ma a provocare reazioni ed io non mi sottrarrò al gioco. Riconosco che non sarebbe necessario farsi trascinare da esso, poiché basterebbe attenersi al tema dell'incontro, ma per me è difficile sottrarmi alla sirena Misseri. Spero che non me ne voglia.

2. - *I postulati smithiani*

Sono d'accordo che gran parte del corpo teorico-generale-metodologico dell'estimo si è formato quando gli studiosi della disciplina credevano nei "postulati smithiani" e quando, del resto, tali postulati erano grosso modo riscontrabili nella realtà e i poteri pubblici e i "propagatori" si uniformavano ad essi.

Se non vado errato il Misseri ritiene (anche se non lo dice apertamente) che l'allontanamento da tali postulati non costituisce per la nostra società un progresso ma, prendendo per base i fatti e i comportamenti pubblicistici, anche quelli che definisce aberranti, arriva alla conclusione che il corpo teorico-generale-metodologico dell'estimo non è più adeguato alla nuova realtà. Si tratta di una impostazione corretta poiché lo studioso deve constatare anzitutto gli accadimenti, anche quelli che non sono di suo gradimento. E' semmai da rilevare che finora il processo di revisione dell'estimo canonico era venuto da parte di coloro che ritengono superati più o meno nettamente i postulati smithiani, anche se non condividono e sono critici verso alcuni indirizzi della politica economica e sociale attuale; il fatto che tale processo sia intentato anche da chi, come Misseri, la pensa diversamente, più che essere singolare potrebbe significare una definitiva condanna dell'estimo "canonico".

Dico subito che io non sono di tale avviso, anche se sono fra coloro che non credono più ai postulati smithiani e ritengo di essere stato fra i primi che hanno tentato la revisione di alcuni principi dell'estimo, meritando una vivace

e molto critica risposta da parte di Aldo Pagani (1). Partivo, allora, da un giudizio di Famularo (2): "l'estimo ha ricevuto solo molto di recente una formulazione coerente che a qualcuno — anche fra i maggiori cultori — poté apparire definitiva, mentre è, invece, ancora in cerca faticosa di una provvisoria, ma almeno soddisfacente sistemazione dottrinarina" per poi concludere che "talune revisioni si rendono necessarie per adattare la materia ai mutamenti delle condizioni economiche-sociali di questi ultimi anni".

Malgrado tali miei precedenti "revisionisti" e le analisi critiche che sono fiorite in questi ultimi anni, mi sembra che molta strada rimanga ancora da percorrere e che talvolta le critiche derivino solo dal fatto che, non riuscendo a capire il nucleo essenziale dell'estimo "canonico", si preferisca prendere di mira gli aspetti più caduchi, con proposte ed osservazioni che, anche se corrette, non scalfiscono la sostanza della metodologia estimativa che, a mio avviso, non è legata ai postulati smithiani.

E qui mi sia consentito di ripetere un concetto che ho avuto occasione di esporre in altre occasioni: alla base dei diversi procedimenti estimativi vi è un unico metodo che ha i caratteri, per così dire, della universalità, poiché si tratta del procedimento mentale proprio dell'intelligenza umana (e forse di tutte le forme di intelligenza). Mentre la realtà intorno all'uomo varia (a causa anche delle azioni umane) la mente ha un modo di percepire, di riflettere, di comprendere questa realtà che è, nella sua sostanza, sempre uguale.

Il metodo che la mente segue in queste valutazioni (e non solo in quelle economiche) è la comparazione. Il fanciullo riesce ad imparare a parlare comparando i suoni che egli emette con quelli che sente. Ma anche per gli adulti e per le menti bene esercitate il metodo non cambia per moltissime azioni e riflessioni. La stessa fantasia scientifica deriva dalla conoscenza comparata della realtà che viene poi estrapolata.

Per questo io non condivido la filosofia dell'ignoto posta all'inizio del suo scritto dal Misseri: l'ignoto si esplora con il noto (estrapolazione).

3. - *La comparazione.*

La comparazione rimane dunque al centro dell'estimo, quali che siano i cambiamenti della realtà; anzi è attraverso la comparazione che si possono apprezzare e capire i cambiamenti.

Misseri, in verità, non afferma nulla in contrario. Ma, "senza troppe ambizioni teoriche, modesto, umilmente francescano", riduce la compara-

(1) R. CIANFERONI, note di metodologia estimativa. A. PAGANI, risposta, in Problemi di estimo, Federazione Nazionale dei Dottori in scienze agrarie, Roma, 1969.

(2) N. FAMULARO, verso una più realistica costruzione dell'estimo ed una più esatta definizione del giudizio di stima, Rivista del catasto e dei servizi tecnici erariali, N.S., 5-6, 1967.

zione alla notissima proporzione:

$$V_x:P = \Sigma V:\Sigma P$$

che è, in parte (e giustamente), contestata solo per la sua rigida proporzionalità. D'accordo, ma va anche sottolineato che la proporzione ha solo valore scolastico e che in tutti i trattati di estimo si trovano altri procedimenti di comparazione, da quello ad impressione o a vista a quello per "coefficienti di valutazione" nel quale sono usati contemporaneamente diversi parametri.

4. - *Pluralità del valore.*

Quanto Misseri scrive a pag. 11 (testo provvisorio ciclostilato) a proposito dell'unità di misura del valore, si presta ad un ampio approfondimento e ad allargare la discussione anche su altri argomenti. Su questo punto del resto ci sono già stati vari interventi e poco fa il Dott. Milanese ci ha presentato delle riflessioni che io condivido pienamente. Secondo Misseri la stima delle grandezze fisiche non appartiene al campo dell'estimo poiché per tale stima si usano unità di misura costanti, mentre la particolarità della stima è l'uso di un'unità, la moneta, che in realtà è variabile poiché il suo valore cambia nel tempo.

Per quanto riguarda la stima delle grandezze fisiche il Malacarne, chiamato in causa, avrà certamente qualcosa da dire e, per adesso, mi associo a quanto ha or ora brillantemente detto il Dott. Milanese che dimostra di possedere un'ottima conoscenza della fisica.

Per quanto riguarda la moneta è da osservare che essa è ordinariamente usata quale unità di misura del valore, specialmente del valore di mercato, ma a ben pensarci essa non è esclusiva. Senza bisogno di tornare all'epoca del baratto può capitare praticamente anche oggi di esprimere il valore con un bene diverso dalla moneta, quale ad esempio un canone d'affitto espresso in grano o altro prodotto. Certo è che nulla vieta, specialmente in campo scientifico, di misurare i valori con altre grandezze quale la capacità di lavoro che è necessaria per acquistare quel bene o, in senso marxista, la quantità di lavoro che in esso è incorporata. Del resto queste ultime misure del valore ci sono state ricordate dal Misseri con riferimento a Smith e a Malthus. Si può osservare che la teoria del valore/lavoro è servita a spiegare meccanismi e strutture sociali (il plusvalore di Marx), ma non ha avuto alcuna applicazione nel campo estimativo, poiché finora non si sono presentate ragioni pratiche di stima la cui soluzione fosse data dal valore/lavoro: se in futuro si presenterà un'opportunità del genere non solo si userebbe un'unità di misura (il lavoro) dal valore non monetario, ma ciò significherebbe anche l'adozione di un diverso aspetto economico, poiché non vi è dubbio che il valore/lavoro non

coincide con nessun altro valore, fatta eccezione per il caso in cui il plusvalore sia uguale a zero.

Ma, lasciando questa divagazione e tornando al tema specifico, mi pare opportuno rovesciare la proposizione di Misseri: *quello che cambia anche considerando unità di misura monetarie costanti (3)*, è il valore, tanto che si può parlare di pluralità del valore. E questo a dirlo non sono io, ma è l'estimo canonico e rappresenta a mio giudizio l'acquisizione teorica centrale dell'estimo. E' ben noto che i valori di mercato dei beni economici cambiano nello spazio (quando cambia il mercato) e nel tempo a causa principalmente delle variazioni dei costi di produzione, ma è meno noto — per lo meno ai non cultori dell'estimo — che il valore per lo stesso bene e nello stesso tempo cambia secondo l'aspetto economico che si considera, i rapporti del bene con gli altri beni e le persone; il Malacarne afferma, anzi (non so se semplifico troppo), che non si stimano i beni, ma si stimano i diritti o i rapporti che le persone hanno sui beni.

L'acquisizione della pluralità del valore risale al Gobbi (4) e poi al Pantaleoni ed al Serpieri e ad essa si può far risalire quella che è stata giustamente chiamata la "Nuova scuola estimativa italiana" che, come ha annotato Misseri, ha trovato riconoscimento nella compassata e misurata Enciclopedia Britannica.

Il merito della teoria, che per brevità abbiamo chiamato della pluralità del valore, è non solo quello di rispondere pienamente alla realtà, ma di essere anche, per sua natura, una teoria dinamica. La teoria indica, infatti, che i valori cambiano con il cambiare della "ragione di stima" ed è pertanto implicita la necessità di adeguare l'estimo ai cambiamenti sociali ed economici che, nel tempo, modificano le ragioni pratiche della stima.

In tal senso è vera l'affermazione del Misseri che "l'estimo è una disciplina fortemente legata alle istituzioni sociali" e ciò indipendentemente dal fatto che esse piacciono o non piacciono ai singoli cultori di estimo e periti estimatori.

Le considerazioni esposte mi consentono di affermare che non vi sono dubbi sul fatto che gli "aspetti economici dei beni" sono una serie aperta e che, al limite, può essere individuato un aspetto del tutto particolare, valido

(3) Come ha osservato Malacarne nel corso della discussione, quando si effettuano varie valutazioni riferite allo stesso tempo, esse sono effettuate con la medesima unità. Nel tempo il valore della moneta cambia, ma è ben nota la tecnica della valutazione "a prezzi costanti", largamente usata nella statistica economica poichè altrimenti non sarebbe possibile la comparazione dei dati.

(4) U. GOBBI, *Sul principio della convenienza economica*, in memorie del Regio Istituto Lombardo di Scienze e Lettere, Hoepli, Milano, 1900.

solo per quel caso di stima.

Già ho avuto occasione (5) di sostenere, mutuando dal Di Cocco (6), che il valore di capitalizzazione è non solo un procedimento di stima ma anche un importante aspetto economico. Ritengo inutile riprendere nuovamente le argomentazioni poiché esse sono ben note. E' però da rilevare che se si vuole escludere il valore di capitalizzazione dal novero degli aspetti economici, vanno esclusi tutti gli altri aspetti poiché — come il valore di capitalizzazione — sono procedimenti di stima, se per procedimento di stima, con il Di Cocco, si intende il complesso delle operazioni che il perito effettua per arrivare alla determinazione del valore. E i procedimenti del valore di costo, del valore di trasformazione, del valore complementare e del valore di surrogazione, che comprendono una serie di operazioni, di calcoli e di stime molto analitiche, possono essere adottati per avere un valore autonomo, che risolve il caso di stima, o per pervenire al valore di mercato, poiché in condizioni di libera concorrenza, di equilibrio economico e di ordinarietà (7), tali valori tendono ad essere uguali al prezzo di mercato. Non per nulla, secondo Misseri (io non conosco la letteratura citata), qualcuno è tornato al solo prezzo di mercato. L'idea ha una sua coerenza logica e sarebbe anche corretta se operassero tutte le condizioni prima richiamate, ma non bisogna dimenticare che anche in regime di libera concorrenza l'equilibrio economico è raro o accidentale e, del resto, la teoria postula la tendenza all'uguaglianza costo-prezzo solo in periodo lungo.

Oggi, per le ragioni esposte da Misseri, in parte riprese al punto 2, la disuguaglianza dei valori fra i vari aspetti economici è ancora aumentata rispetto al passato. A maggior ragione sono dunque valide le ricordate argomentazioni del Gobbi, del Pantaleoni e del Serpieri e pertanto, per lo meno per quanto riguarda tale questione che, ripeto, a mio giudizio è centrale, il vecchio corpo teorico dell'estimo appare più rispondente alle nuove condizioni economiche e sociali dei pretesi perfezionamenti ai quali ho accennato.

Per meglio spiegare le mie tesi può essere utile assegnare il posto che io darei alle varie questioni in un trattato di estimo. In tal caso, alla descrizione dei sei classici aspetti economici, farei seguire una esemplificazione di altri aspetti (economici) proposti recentemente, non tanto per discutere la loro singola validità, quanto per riaffermare il concetto del valore dipendente dallo scopo della stima e dai rapporti fra beni, singole persone e società, che

(5) R. CIANFERONI, *lav. cit.*

(6) E. DI COCCO, *La valutazione dei beni economici*, Edizioni Calderini, Bologna, 1960.

(7) In tali casi tali condizioni possono anche non essere necessarie: ad esempio il valore complementare dà luogo ad un valore di mercato in condizioni (in tal caso obbligate) di monopolio bilaterale.

possono assumere caratteri del tutto nuovi o particolari, tanto da non essere ricordati nella ordinaria casistica. Dagli aspetti economici farei poi discendere i procedimenti di stima, intesi secondo la già citata definizione del Di Cocco e la sua netta distinzione fra dati elementari di fatto (certi o misurati) e ipotetici (stimati) (8). Ciò comporta l'abbandono della oramai superata divisione, così come è già stato affermato nell'intervento del Prof. Carlo Forte, fra stime "analitiche" e stime "sintetiche", restituendo alle due parole il loro significato letterale.

Credo che sia opportuno rilevare che tale schema non contiene innovazioni, ma riprende indirizzi e idee di vari autori (oltre naturalmente alle nostre) e, nella sostanza se non nella forma, vuole sviluppare l'impostazione della ricordata Nuova scuola italiana di estimo.

5. - La spiegazione dei fatti economici è necessaria per l'elaborazione dei procedimenti estimativi.

Misseri ha paragonato l'attuale insoddisfazione di molti studiosi verso l'estimo canonico a quella analoga degli studiosi di economia politica verso il corpo teorico della loro disciplina. Il paragone è efficace e, a mio giudizio, risponde a verità, anche perché le cause dell'insoddisfazione sono un po' le stesse e cioè l'evoluzione della società che è stata più rapida di quella del pensiero degli economisti. Tuttavia mi sembra che nell'estimo i problemi siano più semplici di quelli che hanno determinato l'attuale travaglio dell'economia politica.

Anzitutto è da rilevare che nel campo estimativo la pratica professionale ha sempre preceduto la sistemazione o elaborazione teorica ed io condivido l'opinione di coloro che ritengono che il progresso della teoria può derivare soprattutto dallo studio della nuova casistica e dall'esame critico del modo in cui i casi nuovi, nati dalla nuova situazione economica e dalle nuove normative giuridiche, sono stati in pratica affrontati.

In proposito mi sembrano assai interessanti quei pochi casi nuovi che il Misseri ha presentato quale, ad esempio, la valutazione dei giornali e delle aziende in passivo. Il fenomeno è diffusissimo anche nel campo agricolo: è ben noto, infatti, che fondi con benefici fondiari ordinari negativi presentano spesso nel tempo valori di mercato crescenti non solo in moneta corrente, ma anche in termini reali (moneta costante).

(8) Si ricorda che sono dati elementari di fatto le entità relative a cose, risultanze, ecc. che debbono essere introdotte nel procedimento di stima secondo la loro concreta entità di accadimento; sono dati elementari ipotetici quelli che debbono essere stimati. Pertanto la comparazione è necessaria solo per il dato (o i dati) ipotetico e non per il procedimento di stima nel suo complesso, a meno che tutto il procedimento non consista nella valutazione di un dato o dati ipotetici (cfr. E. DI COCCO, *lav. cit.*).

E' evidente che in tal caso la capitalizzazione dei redditi non può trovare alcuna applicazione poiché non vi sono saggi di capitalizzazione, per quanto infinitesimali, capaci di rendere positivi valori che a numeratore sono negativi.

Il perito chiamato a risolvere il caso in condizioni di mercato attivo può risolverlo agevolmente, anche con le metodologie attuali, assumendo un parametro di valutazione di cui si è certi della proporzionalità con il valore, effettuare cioè una stima che l'estimo canonico classifica fra le stime sintetiche. Ma in assenza di mercato una tale stima diventa difficile o impossibile e allora si può supplire soltanto con la conoscenza del meccanismo economico che determina valori di mercato positivi dei terreni in assenza di benefici fondiari.

Non è qui il caso di approfondire questo interessantissimo tema, per il quale occorre scomodare varie discipline, fare cioè uno studio interdisciplinare se in una sola persona non si riuniscono tutte le necessarie competenze di economia generale, di economia agraria, oltre che di estimo. Ma in prima approssimazione possiamo fornire, sulla base della conoscenza del comportamento degli operatori, un elenco (incompleto) dei fattori che determinano tali valori, senza tentare una loro quantizzazione:

- a) la terra come bene rifugio dalla svalutazione monetaria;
- b) la terra come spazio che, con la crescente popolazione, diventa sempre minore (riferito alla disponibilità procapite) e che è appetito anche se non fornisce reddito monetario, ma solo "comodi" e distinzione sociale;
- c) la speranza di utilizzazioni edilizie future;
- d) per i coltivatori diretti l'uso della terra per acquistare indipendenza nel lavoro e la possibilità di accesso alla proprietà attraverso i mutui a tasso agevolato;
- e) la speranza di una futura migliore redditività dell'agricoltura;
- f) la disponibilità di denaro da parte di alcune categorie (sempre più numerose) senza che vi siano convenienti alternative di investimenti.

Si tratta nel complesso di fattori che derivano dalla crescita dei redditi e dalle stesse contraddizioni del nostro progresso economico. E' evidente che la conoscenza di tali fattori riveste interesse non solo dal punto di vista dell'economia, ma aiuterebbe notevolmente anche le valutazioni richieste ai periti.

Analoghe considerazioni possono essere svolte a proposito di molte questioni di economia che si trovano nei testi di estimo e che sono riferite a realtà del passato. Allora erano senz'altro valide: l'errore sarebbe di volerle estendere oltre i loro confini temporali. Mi riferisco in particolare, e sono d'accordo con Misseri, all'ipotesi del regime di libera concorrenza e al fatto

che essa non risponde più alla realtà a causa della “concorrenza monopolistica” e dell'intervento dello Stato. Tali circostanze non determinano però radicali modificazioni nella metodologia estimativa, anzi la rafforzano poiché, più che nel passato, come ho già detto, non è la stessa cosa valutare secondo il costo di produzione o secondo il prezzo di mercato o altro aspetto economico: le diversità dei valori si sono accentuate. Ma la cosa, a mio giudizio, si ferma qui.

6. - *L'estimo ha risvolti politici?*

Se per politica s'intende tutto ciò che riguarda la vita pubblica è evidente che l'estimo ha risvolti politici, specialmente per quanto concerne i suoi nuovi campi di attività (estimo territoriale, ecc.). Tuttavia esso non ha i caratteri dell'economia politica e dell'economia e politica agraria nelle quali si studiano e si discutono i fatti e i problemi della vita sociale e, in particolare, della produzione, dello scambio e del consumo. Esso invece insegna ad effettuare valutazioni all'attualità per finalità pratiche che debbono essere ben precisate o ad effettuare previsioni di fatti economici sulla base della estrapolazione di fatti attuali e passati ben noti.

D'altra parte è da osservare che, mentre la differenza di “credo” politico può portare gli economisti a proporre soluzioni assai diverse dei problemi economici, la diversità delle opinioni politiche non è elemento di diversificazione delle valutazioni richieste agli estimatori, ai quali — è ben noto — non si richiede di esprimere delle opinioni personali, ma si richiedono delle valutazioni conformi a quelle del mercato, ai dettati delle leggi o ad altre circostanze delle quali non c'è che prendere atto. Ciò, naturalmente, non significa che lo stimatore non debba conoscere i meccanismi economici, chè anzi tali conoscenze appaiono indispensabili per riuscire ad orientarsi nella grande varietà delle situazioni.

Può darsi che lo studioso di estimo qualche volta commenti i risultati delle sue valutazioni e proponga, sulla base di esse, determinate politiche volte a raggiungere determinati obiettivi; ma in questi casi egli assume la veste dell'economista o del politico, che quasi sempre è giustificata dal fatto che lo studioso di estimo è anche studioso di economia; di contro in molti studi ed indagini di economia (e specialmente di economia agraria) sono esposte valutazioni effettuate con le metodologie estimative.

Certo è che l'estimo entra come strumento in molte discipline (economia, statistica, urbanistica, programmazione, ecc.) e, come tutti gli strumenti, può essere usato bene o male e può servire anche per finalità politiche molto diverse, ma la parte estimativa non può essere oggetto di contestazione politica, ma eventualmente solo di contestazioni per quanto riguarda l'attendibilità e la fedeltà alla realtà.