

NINO ZIZZO

1. - La relazione di Corrado Salvatore Misseri, in un primo giudizio globale, risulta apprezzabile per vari motivi. Il Misseri, difatti, ci informa, attraverso le varie correnti di pensiero degli estimatori italiani, dell'intero processo evolutivo, potremmo dire del travaglio, che l'Estimo ha subito dal primo innovatore, cioè dal Serpieri. L'informazione risulta necessaria e propedeutica a capire i contrasti che, specie in sede teorica, si sono avuti nel tempo per reinnestare sempre più e sempre meglio la teoria alla pratica. Sotto questa angolazione, il Misseri, pur con delle affermazioni volutamente "provocatorie" lascia spazio a tutti i cultori di Estimo per potersi ognuno inserire nel dibattito e portare se non contributi teorici almeno esperienze di pratica estimativa, necessarie per sottoporre a critica quanto rimane anacronisticamente istituzionalizzato nei trattati di Estimo.

Preliminarmente vi sono due affermazioni nella relazione del Misseri che meritano di essere sottolineate. La prima riguarda il crescente aspetto della socialità che informa i giudizi di valore, correlativamente all'avanzamento dello Stato nell'orbita privatistica. Questa affermazione ci trova pienamente concordi, anche perchè da noi sostenuta in altro studio. La seconda affermazione che, pur non avendo un posto prevalente nella relazione che si discute, ma quasi di avvertimento per indicare i limiti "nazionali" dei contributi dati all'Estimo, riguarda "l'Estimo italiano". L'assunto del Misseri muove qualche perplessità, poichè suscita considerazioni che se non investono pienamente la teoria hanno notevoli riflessi sul piano applicativo, mettendo lo studioso in grado di innestare la soluzione del quesito specifico alla matrice generale che dovrebbe suggerire le ipotesi informatrici della valutazione. Se "l'Estimo italiano" si riferisce soltanto agli studiosi di questa disciplina nel nostro paese, l'affermazione non suscita motivi di discussione, ma se invece, come la interpretiamo noi, si fa riferimento alla teoria che hanno elaborato gli estimatori italiani, occorre puntualizzare meglio il problema. Altre volte, congiuntamente al Di Fazio, abbiamo cercato di dimostrare che per caratteristiche zonali specifiche, sia intrinseche che estrinseche, il mercato immobiliare risulta geograficamente ristretto, nella sua manifestazione prevalente, rappresentata dai prezzi e da quell'altro coacervo di condizioni socio-economiche. La domanda è differenziata, soprattutto all'interno dei centri urbani ed i comportamenti del gruppo dei probabili acquirenti risultano profondamente diversi. La zonizzazione, quindi, del mercato in senso generale, in aree geografiche omogenee, rispetto ai fattori evocati, risulta indispensabile. Ed in tal senso si giustifica la perplessità che suscita l'affermazione del Misseri.

I problemi e le relative discussioni circa gli aspetti economici di un bene, che possono formare oggetto di stima, la metodologia da seguire per la

formulazione di un giudizio monetario del valore, in relazione allo “scopo” per cui si richiede la valutazione, nonchè tutti gli altri motivi che hanno dato luogo, nell’arco di questo secolo ad approfonditi dibattiti, vengono dal Misseri trattati con sufficiente interpretazione del pensiero dei singoli studiosi. Tuttavia, è proprio su questi problemi, che ogni dibattito può riuscire fecondo e può fare disancorare la teoria estimativa da alcuni principi storicamente superati ed insufficienti a favorire quell’accennato innesto tra teoria e pratica. Se si ammette, e non potrebbe essere diversamente, che la struttura della nostra società gradualmente ma decisamente si modifica dando maggior posto all’intervento dello Stato, sia in forma diretta che indiretta, è evidente che un ricontrollo di certe ipotesi di base dovrà avvenire, stabilendo quali nuovi principi debbono presiedere alla formulazione di un giudizio di stima. Molto probabilmente, approfondendo l’indagine, si potrà pervenire ad una conclusione, apparentemente rivoluzionaria ma sostanzialmente realistica, che è quella, da noi avvertita, di formulare una “scienza senza ipotesi” per superare l’aspetto metafisico dell’Estimo. Disancorare, cioè, l’Estimo dal procedimento deduttivo, tipico delle persone intelligenti ma povere, per imboccare l’analisi induttiva, da sola capace ad indicare, a posteriore, le uniformità e gli eventuali principi che dovrebbero presiedere in una nuova teoria dell’Estimo. Non è superfluo, a questo punto, che si riesamini quel principio dell’ordinarietà, condizionatore per lunghissimo tempo di tutta la teoria estimativa.

In atto, considerato che il mercato risulta sempre più disciplinato dallo Stato e che le leggi speciali stratificano nettamente il gruppo dei probabili acquirenti, appare chiaro che quelle tipiche concezioni di imprenditore ordinario o di azienda ordinaria, non trovano posto per il livellamento voluto dal legislatore, volto ad individuare, beneficiandoli o frenandoli, i gruppi che partecipano a caratterizzare un dato mercato. Se si riconoscerà valido il “principio di gruppo”, molto probabilmente, a nostro sommo avviso, si ritroverà l’inizio di una via da seguire per non etichettare di nuovo concetti vecchi o per affermare idee apparentemente nuove su archetipi ormai superati. La relazione del Misseri, pertanto, se fugge molte ombre, individuando e commentando i motivi di contrasto che residuano tra i vari cultori di Estimo, ponendo da un’angolazione prospettica l’avanzamento degli studi di Estimo, crea forse qualche illusione nei giovani studiosi. Ed in proposito noi ci riproponiamo una vecchia domanda: le leggi economiche sono valide a determinare una matrice logica comprendente i fattori che consentono formulare giudizi di stima? Non è superfluo ricordare che il Brizi cercò di giustificare il metodo di stima comparativo con la legge di indifferenza dei prezzi. Il tentativo non fu recepito e non ebbe seguito. Le leggi economiche, come risultano in atto istituzionalizzate, anche nei più avanzati trattati in materia, muovono e si finalizzano essenzialmente tenendo presente beni mobili, cioè catalogabili per grandi categorie omogenee. Valga, in proposito,

quel tentativo, per noi non convincente, circa la concettualizzazione del “più probabile prezzo di . . .”.

Gli studi retrospettivi del Di Fazio consentono di seguire una via logica evolutiva del pensiero degli estimatori, da cui scaturisce, a nostro sommo avviso, una considerazione che non potrà essere sottovalutata: la base tecnica dell'Estimo rimane il nucleo essenziale e prevalente per l'interpretazione economica e quindi per la formulazione di un giudizio di stima. L'estimatore attuale, pur non rivolgendosi nel risolvere il quesito di stima, il suo pensiero a Dio, come avveniva una volta e pur firmando in modo leggibile la sua perizia, rispetto al segno della croce dei “pratici” di un tempo, non si è del tutto liberato di certi condizionamenti tradizionali quando opera concretamente. L'estimatore sente però, un senso di disagio nel constatare che la teoria appresa non è sufficiente a rassicurarlo almeno dall'aspetto formale nel risolvere il caso specifico. Sorse a questo punto una seconda domanda: si perverrà ad avere una “valigetta di servizio” contenente tutti gli attrezzi per centrare una realtà specifica? Tuttora gli studiosi di Estimo possono essere divisi, con un differente rapporto numerico, in due grandi gruppi: gli estimatori - tecnici, che limitano la loro investigazione alla interpretazione tecnica del mercato; gli estimatori-economisti, che tentano “calare” i principi economici in Estimo, nella considerazione che l'aspetto tecnico sia subordinato e sussidiario alla manifestazione economica. Gli uni e gli altri sono nel vero, ma trattasi di una verità parziale che deve essere integrata. I primi, debbono riconoscere che il mercato è il luogo economico in cui confluiscono motivi psicologici, sociali, politici ed economici, la cui *reductio ad unum*, che è l'atto sintetico di stima non può prescindere da un'analisi economico-tecnica del bene valutando; i secondi, debbono accertare le conseguenze che scaturiscono dalla atipicità dei beni immobili e quindi stabilire i motivi che danno base ad un prezzo, indipendentemente del valore che si pone come una manifestazione oggettiva.

Quanto affermato, in fondo, ha riscontro nei più avanzati cultori di Estimo. Soltanto che la valorizzazione di queste affermazioni non è stata sufficientemente realizzata. Alcuni recenti studi, come quelli del Rizzo, danno prevalente posto all'aspetto economico dell'Estimo — e noi li condividiamo perchè siamo stati tra i primi a sostenere che l'Estimo è una parte dell'Economia — ma, come detto non si è dato spicco all'aspetto tecnico, inteso in senso ampio. Il che, come da tutti lamentato, ha determinato, con sempre maggiore accentuazione, una divergenza tra teoria e pratica.

2. - La teoria, com'è risaputo, enuclea, semplificandola, una certa realtà. Tale semplificazione rivolta alla individuazione di “uniformità” o di principi “universali”, contribuisce a dare base ad un sistema teorico, valido per un certo settore di osservazione, di studio e, conseguentemente, di guida. Sia le “uniformità” che i principi “universali”, in qualunque scienza, si pongono

sotto forma di proposizioni logiche. La constatazione ci ha suggerito, quasi un trentennio addietro, il riconoscimento dell'Estimo come scienza. Non vorremmo, però essere colti in una situazione contraddittoria, per avere sostenuto, come precedentemente accennato, la possibilità, o meglio la necessità, del superamento metafisico dell'Estimo, per la costruzione di una scienza senza ipotesi. Noi ribadiamo il convincimento che le ipotesi che in atto condizionano i giudizi di stima, debbano essere rimosse e sostituite da affermazioni logiche — “uniformità” o principi “universali” — emergenti da indagini induttive. Il problema se l'Estimo sia una scienza od un'arte, indubbiamente, non ha particolare importanza. E', invece, fondamentale riconoscere che il periodo della costruzione logica dell'Estimo, per via deduttiva, risulta, definitivamente tramontato. Un tale riconoscimento chiarirebbe molti problemi che attualmente ed inutilmente si dibattono, contribuirebbe a smantellare certe anacronistiche incrostazioni che tuttora frenano l'avanzamento dell'Estimo verso metodologie idonee a risolvere quesiti concreti. Vi è ancora d'affrontare, in modo definitivo, la natura dell'Estimo, cioè spiegare la sua posizione tra tecnica ed economia. Anche per questo aspetto, integrando quanto precedentemente sostenuto, onde superare certi bizantinismi, è possibile qualificare il giudizio di stima, come giudizio economico, attraverso l'interpretazione tecnica di tutte le condizioni, intrinseche ed estrinseche o se si vuole con linguaggio più avanzato, esogene ed endogene, che posizionano sul mercato — specificando quale — il bene da valutare monetariamente. Ma, quando si riconosce che il giudizio di stima assume una qualificazione economica, cioè è un giudizio economico, occorre subito avvertire quali sono le leggi economiche valide che presidiano il mercato immobiliare, terriero ed urbano, atipico, sia in senso oggettivo che soggettivo. Si dischiude, quindi, un ampio e fecondo campo d'investigazione. Fermamente convinti, come detto, che le attuali leggi economiche, semplicisticamente traslate al settore immobiliare, non possono riuscire valide per la costruzione di una nuova teoria estimativa, si è portati a dubitare sull'utilità di brillanti agganci che si tentavo per una revisione dell'Estimo. Tentativi del genere contrastano con l'affermata bivalente atipicità del mercato immobiliare e sono stati, a nostro sommosso avviso, la causa del crescente discostamento della teoria con la pratica applicazione. L'Estimo delle ipotesi astratte ha fatto il suo tempo, ponendosi, con un crescendo sempre più marcato, in stridente contrasto con la società storicamente ristrutturata, con delimitazioni evidenti e con una prospettiva di ulteriore ristrutturazione. La ribadita base sociale dell'Estimo, da parte del Misseri, conclama il giudizio sul problema che si discute. In attesa che s'individuino le leggi economiche disciplinatrici del mercato immobiliare, trova posto quella qualificazione economico-tecnica, nel senso chiarito, del giudizio di stima. Le motivazioni addotte spiegano, in un certo senso, taluni momenti d'incomprensione tra estimatori ed economisti ed il rifiorire, su livelli più alti e su basi motivazionali più ampie, taluni accostamenti tra i

primi e gli economisti aziendali e gli urbanisti, cioè con quelle due grandi categorie di studiosi che muovono da una base tecnica, cioè di tecnica economica.

3. - Le considerazioni precedentemente esposte ci portano a ragionare sul quesito e la soluzione da dare per rassegnare un concreto giudizio di stima. Quando viene posto un certo quesito di stima, occorre preliminarmente individuare il rapporto di complementarità tra il bene valutando ed il committente dell'incarico. Complementarità, questa, che come chiarimmo in un precedente nostro lavoro, può essere di natura economica, psicologica, finanziaria, ecc. L'individuazione di questo rapporto di complementarità contribuisce a superare certi dubbi interpretativi dello "scopo" o "ragion pratica" della stima. In più, accertato il rapporto di complementarità tra bene estimando e soggetto interessato alla valutazione, si aggira il dualismo tra giudizio oggettivo e giudizio soggettivo, per noi non fondato, consentendo di centrare quella specifica realtà in cui si viene a trovare il proponente il quesito con il bene interessato dalla stima. Inoltre, il riconoscimento di un particolare rapporto di complementarità, facilita la individuazione dell'aspetto economico del bene oggetto di misura monetaria. Si aggiunga ancora che isolando per questa via d'indagine, l'aspetto economico consono al tipo di complementarità che correla il soggetto al bene estimando, si trova la motivazione degli scarti, in più o in meno, di quei prezzi medi zonali, cioè per mercati geograficamente individuati, che, pur non avendo uno specifico valore probatorio, per la ricordata atipicità dei prezzi e dei beni, costituiscono dati e manifestazioni semiologici che permeano, coscientemente o incoscientemente, l'estimatore. Sotto questa angolazione trova sempre posto la stima comparativa, espressa o latente, in quanto un sistema di prezzi, valido per un mercato sufficientemente circoscritto, offre la possibilità, diretta od indiretta, di stabilire se il rapporto di complementarità, tenue, medio o accentuato, sollecita o comprime, dandone la sufficiente spiegazione, il prezzo di scambio. Anzi, svolgendo l'indagine nei rapporti del proponente il quesito, quale eventuale venditore o compratore del bene estimando, o comunque per l'operatore economico, sotto l'aspetto bivalente, d'interessato al quesito, si supera sia quella relazione scopo-valore, spesso motivo di erronee interpretazioni dei prezzi di mercato, e sia la discussa e dibattuta questione inerente al valore di un bene. Ed è bene, a questo punto del ragionamento stabilire che l'Estimo deve accertare un prezzo per un bene e per un soggetto specifico, il cui comportamento, nell'atto che compie o che intende compiere, viene sollecitato o frenato, da un rapporto più o meno esplicito di complementarità col bene che ha enucleato in un preciso quesito.

Se si accoglie in principio che l'Estimo è la scienza che insegna a proporre in linea logica il prezzo di un bene immobile per un soggetto interessato al bene con un certo rapporto di complementarità, si pongono

fuori discussione una serie di contrasti ed una profusione di motivazioni a base di una teoria astratta e quindi insufficiente a guidare chi è chiamato a risolvere quesiti di stima.

Scartata la necessità di una configurazione, e quindi di una giustificazione del valore di un bene, con tutte le implicanze teoriche dibattute da quasi due secoli dagli economisti, precisato, indipendentemente della terminologia, la scarsa operatività od addirittura l'ambiguità, del termine "scopo" o "ragion pratica", come motivo di scelta dell'aspetto economico del bene stimando, ammettendo l'Estimo come scienza applicata, quindi come disciplina che deve pervenire a dare risposta monetaria, cioè con un prezzo, ad un quesito di stima, si confluisce verso quella nuova via d'investigazione che può portare alla formulazione di alcune fondamentali proposizioni logiche di guida nella formulazione di giudizi di stima.

La ricerca diremmo sperimentale dei vari quesiti e dei molteplici rapporti di complementarità per una pluralità di soggetti o per "gruppi" di soggetti, determinati, in questo caso, dalla legge, darebbe modo a stabilire certe manifestazioni di tendenza, facilmente tramutabili, all'atto in cui si deve formulare il giudizio di stima, cioè la risoluzione di un quesito in denaro, secondo la capacità d'acquisto della moneta in un dato momento. Ovviamente, quando si sostiene che la prima fase nella soluzione di un quesito di stima, sia per un soggetto singolo che per una collettività di soggetti, stratificati dalla legge, si basa sulla individuazione del rapporto di complementarità tra bene immobile e persona o persone implicate nella stima, si tien conto di tutte quelle questioni dibattute da lungo tempo in Estimo, quali la previsione, la variabilità, i rapporti tra i vari mercati zionali, nazionali ed internazionali, ecc. Difatti, il rapporto di complementarità, cui si fa cenno, tranne i casi in cui il movente sia di natura affettiva, è la sintesi di un'ampia matrice in cui rientrano i precedenti fattori specificati. La nuova via d'investigazione induttiva per l'accertamento delle reali proposizioni logiche a base del giudizio di stima, darebbe all'Estimo la funzionalità che in atto è venuta meno. Soprattutto non si restringerebbe l'area applicativa ed operativa degli estimatori, sempre più condizionata e compressa da tecnici di altre discipline. I quali, come precedentemente ricordato, possono fornire contributi notevoli di studio, sia dal punto di vista tecnico che economico, per rinnovare l'Estimo. Sarebbe questa quella seconda via — l'Estimo casistico — avvertita da molto tempo dal Medici. Ma soprattutto, le preposizioni logiche da individuare darebbero modo di recepire storicamente l'allargamento della base sociale ed i nuovi indirizzi di politica economica che, come è a tutti noto, riflettono profondamente effetti notevoli su quel rapporto di complementarità che è a base di ogni prezzo di scambio nel settore immobiliare.