

ADRIANO CIANI

La relazione del Prof. Misseri è senz'altro meritevole di ogni attenzione per lo sforzo profuso e il risultato, di averne fatto anche una grossa opera di rara bibliografia.

Sono anch'io d'accordo e convergo sulla non facilità da parte degli stessi "addetti ai lavori" dell'approccio del metodo estimativo con l'assetto socio-economico attuale.

Questo aspetto tuttavia non deve continuare ancora a farci premio sul non approdare o per lo meno tentare di approdare a delle indicazioni nuove che collochino la scienza estimativa nell'ambito che universalmente le compete. Il relatore ha evidenziato molti dei nuovi problemi e quesiti estimativi che l'attuale dinamica economica e sociale può porre al perito estimatore. A quelli indicati io ne faccio rilevare altri.

Da un punto di vista qualitativo noi tutti siamo, io penso, coscienti della portata del fenomeno part-time nell'agricoltura. Ora come può essere valutato un terreno di 1-2 Ha di un part-time farmer in sede di compravendita o come dovrebbe esserlo in sede di espropriazione? In una situazione di continua erosione del salario nominale, dovuta all'inflazione galoppante, l'azienda part-time permette a molti operai di avere una casa, di avere degli alimenti e perchè no ossigeno ad un costo tale che poco incide sul bilancio familiare. E' evidente che in questo caso la valutazione per compravendita di un terreno di questo tipo, esula completamente dai canoni della logica della redditività e della stima per capitalizzazione. Siamo in un quadro in cui effettivamente la stima è estremamente personalizzata in quanto coinvolge il tipo di lavoro a titolo principale, il tipo di nucleo familiare, l'ampiezza del centro urbano più vicino e le sue caratteristiche sociali; solo la conoscenza di dati obiettivi di mercato e quindi la casistica possono ovviamente far superare in maniera "condizionata e generalmente valida" il quesito estimativo in esame. In sede di espropriazione la valutazione di questa tipologia di terreni dovrebbe evidentemente tener conto di quanto si viene a sottrarre al part-time farmer in termini di valore del bene considerato nelle sue caratteristiche di redditività ma anche e soprattutto nei termini delle utilità e funzioni, che nel quadro del bilancio familiare delle prospettive della stessa famiglia e della utilizzazione delle risorse all'interno di essa insieme ad aspetti di particolare affezione sul bene oggetto di espropriazione, ripone il part-time farmer stesso.

Un altro campo dell'estimo quello della stima dei danni grandine sta suscitando una nuova problematica: la stima della perdita della qualità. Certamente la quantizzazione di questo danno dal punto di vista concettuale (al di fuori di quelli che saranno i contenuti e vincoli delle polizze di assicurazione) è diversa a seconda del tipo di produttore. Basti pensare ad un piccolo produttore, il quale ha un'organizzazione aziendale familiare e

tradizionale, e ad uno che superi ad esempio i 5.000 q.li il quale a valle ha tutta un'organizzazione per quanto riguarda la coltivazione, la raccolta, la trasformazione e la commercializzazione nella quale la perdita di qualità del prodotto finito stravolge i termini di un semplice conteggio del minor valore aggiunto che il prodotto stesso raggiunge con la collocazione sul mercato.

Il caso "Seveso" ormai non è più unico ma altri fatti simili sono seguiti in altre parti d'Italia. Ora su che base si può chiamare ad esempio la ditta "Givaudane" al risarcimento dei danni? Proprio questo caso evidenzia la necessità di individuare e concretizzare nuovi parametri di stima. Ebbene dalla relazione Misseri a mio avviso si possono enucleare tre momenti veramente qualificanti che devono essere oggetto di ulteriore discussione per un adeguamento della scienza estimativa:

- la validità del metodo di stima
- l'allargamento della serie di beni, diritti e servizi che possono essere oggetto di valutazione
- il ruolo non giocato dagli estimatori nel divenire economico e sociale del Paese.

Per quanto riguarda il metodo, a mio giudizio restando fermo il principio che funzione dell'estimo è l'attribuzione di valori la questione va spostata proprio in una diversa assunzione delle coordinate tempo spazio. Certamente nel quadro dell'azione delle matrici di sommovimento della dinamica economica indicate nella relazione la coordinata tempo va assunta sulla base di una ipotesi nella quale al momento della valutazione precede o segue immediatamente il fatto che provoca o concretizza il quesito estimativo. La coordinata spazio va spostata invece dall'ottica microaziendale verso la individuazione di elementi di equilibrio macroeconomici nei quali confluiscono appunto aspetti sociali e politici.

La rifondazione del metodo estimativo passa quindi attraverso il processo di valutazione comparativo ad una indagine conoscitiva per l'individuazione di *nuovi parametri dall'uso concomitante per una stessa valutazione.*

Per quanto riguarda la vastità del campo delle possibilità, di azione dell'estimo sono d'accordo con il relatore sulle indicazioni da esso fatte ma ritengo che proprio questa elencazione spiega i troppi angusti ambiti in cui si è venuta a trovare la nostra disciplina.

L'estimo non può reclamare il diritto di essere una scienza se nel tentativo di fissare delle delimitazioni lo si disancora dallo evolversi dell'assetto socio-economico. Ora io credo che beni che oggi non hanno un mercato che alcuni beni considerati non economici possano un domani essere invece e avere rispettivamente un loro mercato ed essere annoverati fra quelli economici. La stessa aria e l'acqua considerati fino a qualche tempo fa disponibili in

quantità illimitata non cominciano ad essere indirettamente valutati nella stima dei danni da inquinamento? Il voler fare il punto per il momento attuale è giustificabile purchè ciò non tradisca l'atteggiamento o la convinzione che delimitare, classificare, individuare un campo di azione significhi porre nuove basi ad una scienza che è viva ed esiste in quanto e come sa collocarsi nel novero delle scienze sociali e queste segua di pari passo nella loro evoluzione.

Quanto sopra mi introduce assai facilmente sul terzo punto che ho sopra accennato. Gli estimatori si sono troppo spesso e ingiustificatamente collocati, di fronte a quelli che sono indicati da Misseri come "propagatori" puri, nella veste di analizzatori ex-post o oserei dire storici.

Ovviamente la funzione che l'estimo può giocare in questo senso invece è tutt'altra. Ritengo che l'estimo è una scienza che meno di tutte può evocare a sè i contenuti di neutralità. E' soprattutto nel campo e nei confronti dei propagatori politici che i cultori di estimo devono farsi sentire in posizione ex-ante circa gli scollamenti, gli sbocchi, la giungla di valutazioni e contenzioso che può provocare un dispositivo legislativo qualora venga promulgato e reso operativo.

I cultori di estimo debbono saper intervenire e valutare nel campo della pianificazione urbanistica e territoriale. Debbono saper e poter emettere dei giudizi di costo di convenienza e far sentire ai politici la loro voce circa la politica antiinquinamento, la programmazione economica, in generale, ed in particolare, sull'uso delle terre incolte, sulla politica della casa, sulla rivitalizzazione dei centri storici, per citare i problemi più attuali del momento. L'intervento deve, e questo soltanto qualificherà la presenza dell'estimatore, essere un contributo di idee e di azione nella veste di suggeritori e di protagonisti a priori e non di semplici alchimisti volti a ricondurre i nuovi quesiti estimativi che l'attuale assetto sociale pone nell'ambito di uno schematismo statico ed avulso dalla realtà.