

Competenze estimative e ambiti professionali

Carlo Cupo*

1.- Il mio intervento si prefigge essenzialmente l'obiettivo di richiamare l'attenzione generale degli operatori del settore a riflettere sullo stato dell'arte nella pratica professionale dell'agronomo. Più in particolare, cioè, su quella parte dell'attività che più direttamente attiene alle valutazioni dei beni fondiari ed a quelle per espropri per pubblica utilità e per le servitù coattive. A tali argomenti va aggiunto quello della Valutazione dell'Impatto Ambientale, sia per l'importanza crescente che essa va assumendo, sia per la sua peculiarità che investe prioritariamente se non in maniera esclusiva proprio il settore primario.

Sono queste, infatti, per l'attività professionale dell'agronomo, quelle più importanti e che, al tempo stesso, presentano le maggiori difficoltà. Ciò, non solo per le difficoltà oggettive che tali valutazioni presentano, ma anche e soprattutto per le incerte e spesso fuorvianti procedure imposte e perseguite per rispondere compiutamente ai quesiti dei committenti, pubblici e/o privati.

Con questa relazione, però, che non ha la pretesa di dare delle soluzioni alle problematiche indicate, mi limiterò soltanto a formulare delle provocazioni alle quali, mi auguro, il dibattito che seguirà saprà compiutamente dipanare le perplessità esistenti.

La relazione, infatti, è stata volutamente concepita per rispondere contestualmente ai seguenti obiettivi:

- a) individuare gli aspetti dell'attività professionale che maggiormente richiedono di essere studiati e indicare per essi le soluzioni più razionali;
- b) richiamare l'attenzione degli operatori e, a volte, anche quella del legislatore, sulla portata di alcuni strumenti comunemente utilizzati nella pratica professionale.

Mi auguro che lo scopo della relazione trovi il consenso dell'assemblea e che essa sia effettivamente foriera di qualche progresso nell'arte della pratica professionale dell'agronomo e, più in generale, di quella dell'estimo come disciplina.

* Prof. ordinario di Estimo rurale e Contabilità nell'Università di Portici (Na).

2. -Il mercato fondiario, a differenza dei mercati di altri beni economici, si configura come un mercato di concorrenza imperfetta su cui si incontrano più curve di domanda e di offerta e su cui si formano, di conseguenza, diversi prezzi.(1 e 2)

Il prezzo, pertanto, non rappresenta un dato omogeneo, ma è il risultato di diverse forze che agiscono sul mercato, che possono influenzare direttamente o indirettamente la domanda e l'offerta di terra.

Se osserviamo, infatti, l'andamento della redditività della gestione agraria (intesa come rapporto tra redditi netti di capitale e valore fondiario) si nota che essa tende, ormai da diversi anni, alla diminuzione (3) per l'influenza di fenomeni di natura extra-agricola, rappresentati dalla crescente partecipazione sul mercato di operatori non agricoli: privati, imprese finanziarie immobiliari, enti statali, locali, etc. L'interesse di tali categorie è determinato da varie cause, tra le quali una delle più importanti è senz'altro l'inflazione; un ruolo non trascurabile, però, è svolto anche dalla speculazione per scopi residenziali, ricreativi, turistici, etc.

Si creano, così, sul mercato, dei "valori di attesa" che in alcuni casi si basano su aspettative economicamente razionali ed in altri su giudizi personali, a volta anche poco fondati. (4)

La presenza di queste nuove forze sul mercato fondiario hanno sostanzialmente mandato in crisi i procedimenti di stima tradizionali (analitici e sintetici), che sempre meno si adattano alla formulazione di un valore corrispondente all'andamento del mercato.

Il procedimento analitico, che si basa sull'ipotesi che il valore di un bene fondiario sia uguale all'accumulazione iniziale del reddito che esso produce, non è più rispondente alla realtà. Esso, infatti, può servire soltanto a fissare il valore minimo di un determinato terreno perché non considera il flusso di benefici, a volte non quantificabili, che esso può dare e che può stare alla base della valutazione da parte della componente non agricola della domanda.

Il procedimento sintetico, che si basa sostanzialmente sul confronto con prezzi realmente verificatisi sul mercato, presenta dei seri problemi legati non solo alla loro scarsa disponibilità, ma anche alla scelta dei beni, già oggetto di compravendita, da utilizzare nel confronto (per la diversa figura di acquirente, condizioni e motivazioni dell'acquisto, etc.) ed ai parametri fisici e/o economici da utilizzare. L'uso di uno di tali parametri può essere correttamente impiegato se tutti gli altri fattori influenzanti il valore fondiario sono coincidenti

con quelli dei fondi presi a base di riferimento. E' lasciato, quindi, alla soggettività dell'estimatore la valutazione della valenza della proporzionalità. Soggettività che potrebbe essere notevolmente ridotta se si potesse utilizzare una relazione più complessa che permettesse di mettere in rapporto il valore fondiario con un maggior numero di elementi influenti su di esso.

Alla carenza dei tradizionali procedimenti estimativi si è cercato di trovare una soluzione attraverso l'impiego di strumenti metodologici mutuati dalla statistica (5,6,7,8,9,10 e 11).

I primi studi del mercato fondiario mediante l'utilizzazione di modelli di inferenza statistica risalgono negli Stati Uniti ad una settantina di anni fa. Solo dopo l'utilizzazione più generalizzata del computer si è avuta, però, una certa diffusione di questi metodi, attualmente largamente impiegati per risolvere prevalentemente problemi di valutazione per fini fiscali.

In Europa metodi statistici sono stati utilizzati in uno studio del mercato fondiario riguardante la Germania Occidentale, il Belgio e l'Olanda (12).

In Italia gran parte del lavoro in questo campo è stato fatto da M. Grillenzoni (13,14 e 15).

Il metodo dell'inferenza statistica permette di trarre informazioni su un fenomeno a partire da osservazioni su un campione casuale. Di tali modelli quelli che potrebbero essere utilizzati in campo estimativo sono i modelli di regressione, tra cui i più semplici (e anche più utili) sono i modelli lineari multipli che si presentano sotto forma di una singola equazione del tipo:

$$y = B_0 + B_1 X_1 + B_2 X_2 + \dots + B_n X_n$$

dove: y è la variabile dipendente

X_1, X_2, \dots, X_n sono le n variabili indipendenti o esplicative

$B_0, B_1, B_2, \dots, B_n$ sono i coefficienti di regressione.

Variabile dipendente è il prezzo di mercato.

Variabile indipendente o esplicativa i vari determinanti del prezzo.

Dal punto di vista logico non sembra vi siano particolari difficoltà nell'utilizzazione di un simile modello per scopi estimativi. Esso, però, pone dei seri problemi, di tipo statistico ed estimativo, che possono limitarne notevolmente il suo impiego.

3.- La prima osservazione, relativamente all'applicabilità dei modelli di regressione, è correlata al fatto che stimato un modello

questo può essere utilizzato solamente nel breve periodo, in quanto l'ipotesi di base della sua costruzione è quella della costanza dei parametri. Se, invece, le condizioni cambiano, il peso di ciascuna variabile sul valore fondiario si modifica e, quindi, il modello stimato non può essere utilizzato; si deve, cioè, procedere alla stima di nuovi parametri.

In altri termini, cioè, l'estimatore dovrà essere in grado di percepire i cambiamenti del mercato ed i cambiamenti della relativa influenza di ciascun fattore, anche se il valore medio rimane invariato.

Un altro problema è rappresentato dall'attendibilità dei risultati: si potrebbe avere un modello corretto dal punto di vista statistico, ma non rispondente perfettamente al funzionamento del mercato, sia per un errore nell'identificazione del modello, sia per quello della quantità e qualità dei dati inseriti.

A questo punto mi piace ricordare quanto usava ripetere Rossidoria a proposito degli impieghi degli strumenti matematici nelle previsioni economiche: "la bontà e la qualità delle salsicce dipende dall'impasto delle carni utilizzate, non dalla macchinetta impiegata per la loro confezione".

Per avere, pertanto, un modello rispondente alla realtà si dovrebbe potere disporre di un rilevante numero di osservazioni campionarie, da un lato, e diminuire, per contro, il numero di variabili esplicative da includere nel modello, dall'altro.

Obiettivi, questi, difficilmente conseguibili sia per la scarsa disponibilità di dati e la relativa difficoltà nell'acquisizione di informazioni, sia per la eterogeneità dei beni fondiari, che richiederebbe, invece, l'adozione di un modello abbastanza articolato per potere ridurre l'influenza della variabile casuale, il che contrasta con l'esigenza di inserire un numero limitato di parametri.

Altro limite del modello è la sua scarsa capacità di tenere conto di fattori psicologici che possono influenzare anche in modo determinante i prezzi pagati. Fattori, tra l'altro, non quantificabili e quindi non inseribili esplicitamente nella equazione di regressione.

Per superare tale limite bisognerebbe formare, nella fase di stima dei parametri, dei sottogruppi di beni omogenei per tipo di acquirenti. Anche se tutto ciò fosse realisticamente possibile, però, il problema non si potrebbe ritenere interamente risolto in quanto se sono note le categorie di operatori che hanno agito sul mercato in un certo periodo, non altrettanto si può dire per quelle di beni non ancora posti in vendita.

In sintesi, cioè, il modello di regressione non è capace di adattarsi allo studio di casi particolari: l'introduzione nell'equazione di regressione di caratteristiche importanti solo per poche aziende, infatti, può portare a risultati statisticamente non accettabili. Senza considerare, inoltre, l'influenza sul valore dei "comodi del fondo" che l'estimatore può valutare soltanto sulla base della sua sensibilità e non con l'uso di regole matematiche.

4.- Le fondamentali caratteristiche del mercato fondiario sono la scarsa attività e la scarsa trasparenza dei prezzi realmente registrati nelle compravendite. Caratteristiche, queste, che non si conciliano con le esigenze del modello di regressione, che si basa sulla scomposizione del prezzo di un bene nei diversi fattori che possono averlo determinato e, quindi, utilizzando valori non reali non può che fornire coefficienti che, anche se significativi dal punto di vista statistico, non possono certamente rispecchiare il reale peso che il mercato ha attribuito a ciascuna variabile.

Anche per quanto riguarda le caratteristiche tecniche ed economiche di ciascun bene sono necessari dati precisi ed aggiornati; informazioni, cioè, che il mercato non può dare. Esso, infatti, è in grado di fornire soltanto notizie qualitative sull'andamento dei prezzi e sull'attività delle compravendite.

L'unica fonte ufficiale di informazione, al riguardo, è costituita attualmente in Italia dalla rete contabile dell'INEA che raccoglie i dati tecnici e contabili di un certo numero di aziende che usufruiscono dei contributi da parte della C.E.E. per la tenuta della contabilità.

Anche da tale fonte, però, non solo non è possibile avere un quadro abbastanza rappresentativo delle diverse realtà aziendali rinvenibile nelle singole regioni, ma quanto il valore fondiario normalmente riportato in tali contabilità è quello stimato dal rilevatore che si limita a moltiplicare i prezzi medi della zona per le rispettive superfici delle aziende considerate, oppure il valore attribuito approssimativamente dallo stesso proprietario alla sua azienda.

In entrambi i casi, quindi, i valori riportati non scaturiscono da una libera contrattazione.

Non va sottaciuto, inoltre, che in Italia il mercato fondiario interessa solo in piccolissima percentuale aziende intere e, quindi, se si utilizzassero i pochi dati disponibili per la costruzione di un modello di regressione, i coefficienti che si otterrebbero non potreb-

bero correttamente rappresentare l'influenza delle variabili in rapporto alle realtà aziendali considerate mentre il valore di un appezzamento dipende anche dalla situazione dell'azienda in cui un appezzamento verrà ad integrarsi.

I valori fondiari riportati nell'Annuario dell'Agricoltura, inoltre, si riferiscono a fondi con destinazione esclusivamente agricola e non hanno alcun riferimento all'ampiezza delle superfici trasferite che, invece, costituisce un importante elemento nella determinazione del prezzo, né ad altre caratteristiche la cui conoscenza è indispensabile perché il valore riportato sia più che solamente indicativo. Senza contare, infine, che il livello di aggregazione dei dati e il fatto che l'Annuario viene pubblicato con notevole ritardo, rende scarsamente utilizzabili per lo scopo le indicazioni in esso riportate.

Dati più disaggregati, invece, sono quelli determinati, per ciascuna qualità di coltura in ogni regione agraria provinciale, dall'U.T.E. (V.A.M.) Anche tali valori, però, non solo sono noti con ritardo superiore ad un anno e rappresentano soltanto dei valori medi che non tengono conto delle differenze di classe di merito e di caratteristiche particolare dei beni, ma quanto sono correlati esclusivamente alla capacità produttiva agricola dei terreni. Essi, inoltre, si discostano molto spesso anche sensibilmente da quelli reali di mercato.

Migliori informazioni sui reali prezzi di compravendita si possono ottenere da fonti ufficiose quali istituti di credito, agenzie immobiliari, associazioni professionali, operatori locali, etc. Trattasi, cioè, di informazioni che derivano da fonti che perseguono criteri di valutazione diversi e forniscono dati non continui nel tempo e, pertanto, scarsamente utilizzabili allo scopo.

I modelli di regressione, quindi, pur essendo teoricamente validi, non risultano, per le considerazioni esposte, sostanzialmente utilizzabili a fini estimativi nel nostro Paese. I tentativi di applicazione di questi modelli, fatti con grande entusiasmo negli anni decorsi, non sembra siano stati forieri di significativi sviluppi.

5.- Passando ad esaminare la stima delle indennità delle servitù, l'aspetto che, a mio avviso, richiede un'attenta riflessione perché foriera di maggiori incertezze è quello relativo alla stima della "svalutazione del fondo". Ciò, anche a seguito della Sentenza della Cassazione Civile n.1567 del 22/5/72 -che ha legato, per analogia, acqua, luce e gas- e di quella della Corte Costituzionale n.46 del 30/4/73, che fissa i seguenti

punti fermi nell'interpretazione dell'art. 123 del T.U. n.1775 dell'11/12/1933:

- a) la diminuzione del valore conseguente all'imposizione della servitù deve essere determinata con riferimento all'intero fondo servente, non solo alla striscia asservita materialmente;
- b) nel calcolo del valore dell'immobile si deve avere riguardo alle possibili destinazioni che abbiano carattere di concreta attualità.

Per quanto concerne, poi, la determinazione del valore effettivo del fondo in relazione alle possibili destinazioni, un contributo chiarificatore viene dalla Sentenza -Sezione 2- n. 4574 del 13/7/81 che, tra l'altro, sancisce in maniera esplicita che "il carattere edificatorio del terreno può essere affermato -anche se lo stesso non sia ancora entrato a fare parte del perimetro urbano- sulla base di una serie di parametri concreti ed obiettivi, quali la vicinanza al centro urbano, la facilità di comunicazione, l'esistenza o l'agevole possibilità di addurre acqua e corrente elettrica, nonché l'esistenza di un piano di zona, mentre è irrilevante per escludere tale natura l'insufficienza delle opere di urbanizzazione o l'omessa valutazione degli effetti del piano di zona, dal momento che l'esistenza delle infrastrutture urbanistiche è necessaria per l'approvazione dei piani di lottizzazione o per il rilascio della concessione edilizia, ma non è elemento indispensabile per stabilire se un terreno abbia attitudine edificatoria, dovendo questa intendersi non come facoltà immediata di costruzione, ma come vocazione potenziale, suscettibile di realizzarsi entro ragionevole tempo senza eccessivo aggravio dei costi".

Le precisazioni illustrate eliminano sostanzialmente i motivi di contenzioso per quanto riguarda la valutazione dell'immobile in relazione alle sua potenziale utilizzazione economica, nessuno contributo, invece, esse forniscono circa le modalità della stima della diminuzione del valore del fondo conseguente all'imposizione della servitù. In particolare, cioè, mentre le determinazioni delle sentenze citate indicano in maniera abbastanza esplicita le modalità della stima della svalutazione dei fondi nei casi di una reale modificazione della destinazione d'uso del fondo (da edificatorio ad agricolo), parziale o totale, non altrettanto, invece, si può dire nei casi in cui tale modificazione non si verifica. In questi ultimi casi, infatti, che tra l'altro rappresentano quelli più frequenti, il fondo anche se conserva invariata la sua prioritaria destinazione d'uso (agricola) subisce, comunque, una sua svalutazione, che sarà, ovviamente, tanto più

incidente quanto più il fondo è di piccole dimensioni, investito ad ordinamenti produttivi intensivi, ubicato in un contesto territoriale fortemente congestionato e caratterizzato da un ambiente sociale non degradato. Su tale aspetto, che pure influenza in maniera determinante il valore del fondo, gli studiosi di estimo, da un lato, e quelli della legge e della giurisprudenza, dell'altro, non si sono mai soffermati, lasciando quasi intendere che esso non sia meritevole di essere preso in considerazione. A nessuno sfugge, invece, che in un fondo gravato da servitù anche la parte non asservita materialmente subisce un deprezzamento di valore più o meno sensibile a seconda, come accennato, della caratteristica e dell'importanza della servitù medesima.

6.- La svalutazione del fondo, pertanto, costituisce, a mio avviso, un aspetto della stima delle indennità di servitù di grande interesse, non soltanto per la sua relativa incidenza, ma anche e forse soprattutto perché è sulla sua determinazione che maggiormente si registrano i contrasti tra i tecnici e si generano liti, che causano, tra l'altro, lungaggini nella corresponsione delle indennità e si ripercuotano, ovviamente, negativamente sugli interessati aventi diritto, anche per i costi che essi devono sopportare per sostenere le loro rivendicazioni.

Per fornire un'idea, se ve ne fosse bisogno, della portata generale che l'argomento citato normalmente riveste è sufficiente ricordare che l'ENEL, ad esempio, ancora oggi continua a indennizzare soltanto "l'area residua della fascia asservita" (Sra), rappresentata dall'area totale asservita al netto dell'area dei blocchi e dell'area necessaria al transito, con i seguenti coefficienti¹:

- $K = 0,07$ per colture erbacee e arboree reversibili;
- $K = 0,09$ per colture arboree compatibili con la presenza dell'elettrodotto;
- $K = 0,20$ per colture arboree irreversibili incompatibili con la presenza dell'elettrodotto.

La svalutazione della superficie residua asservita, però, mentre nei casi di colture arboree compatibili con l'elettrodotto si calcola

1) Con la precisazione che terreni a colture arboree reversibili si considerano quelli per i quali l'impianto di altre colture è possibile senza oneri eccessivi; a colture arboree irreversibili, invece, quelli per i quali l'impianto di altre colture non è possibile o per natura e posizione del terreno o per il costo eccessivo; a colture arboree compatibili quelli per i quali il passaggio dell'elettrodotto non inibisce le piantagioni di basso fusto (vigneti e fruttiferi); a colture arboree incompatibili, infine, quelli per i quali il passaggio dell'elettrodotto inibisce ogni tipo di piantagione arborea.

sommando i coefficienti parziali appresso riportati, in quelli di colture arboree incompatibili, invece, il coefficiente di svalutazione ($K=0,20$) costituisce un limite non superabile per il calcolo dell'indennizzo per la fascia necessaria al transito.

Coefficienti parziali di svalutazione

Parametri		colture erbacee e arboree reversibili	colture arboree compatibili con presenza dell'elettrod.
Rapporto percentuale tra superficie asservita e superficie del fondo	fino al 30%	0,01	0,01
	fino al 50%	0,02	0,02
	fino al 80%	0,04	0,04
	fino al 100%	0,05	0,05
Tipo di attraversamento	-sul confine	0,01	0,01
	- in mezzeria del fondo	0,03	0,03
	-obliquo verso i vertici	0,01	0,01
	-obliquo in mezzeria	0,03	0,03
Presenza di sostegni	-senza sostegni	-	-
	-sostegno/i vicino ai confini	0,01	0,01
	-sostegno nella mezzeria del fondo	0,02	0,02
	-più sostegni sul fondo	0,03	0,03
Tecnica di irradiazione prevalente nella zona	-da terra	-	-
	-con elicotteri od aerei	-	0,02
Altezza dei conduttori sui rami degli alberi	-da 2 a 4 m	-	(1) 0,015
	-oltre 4 m	-	

(1) con taglio dei rami degli alberi nella parte superiore.

Osservando i coefficienti elencati si ha l'esatta impressione che la stima dell'indennità per la superficie asservita ad una servitù si possa ridurre ad una mera operazione tabellare come se le diverse variabili che incidono, direttamente e/o indirettamente, sul valore dei fondi siano sempre perfettamente omogenee. Ipotesi, questa, che nella realtà non è data mai rilevare, sia perché diverse possono essere le dimensioni delle superfici interessate dalla servitù, sia, soprattutto, perché diverse sono le relative incidenze delle superfici asservite materialmente su quella totale del fondo. Senza contare, inoltre, la caratteristica del tracciato della servitù e delle diverse potenzialità d'uso dei fondi.

Pur non entrando nel merito specifico delle modalità con cui sono stati determinati i coefficienti in parola, qualche osservazione

credo merita di essere formulata, non tanto per motivarne la loro incoerenza, ma quanto per evidenziarne la loro sostanziale inapplicabilità. In particolare, infatti, che valore può realisticamente avere l'indicazione di un coefficiente, da valere per tutti i tipi di piantagioni, erbacee ed arboree, avulso dalle specie e dalle forme di coltivazione e di allevamento degli impianti?

Ma anche a prescindere dalle considerazioni accennate si può ritenere effettivamente congruo uno scarto di solo 4 punti percentuali - compreso, tra l'altro, tra l'1 ed il 5% - dell'indice di svalutazione, riferito, inoltre, alla sola superficie asservita materialmente e non all'intera superficie del fondo? E', infine, da considerarsi altrettanto congruo uno scarto di solo 2 punti percentuali - compreso tra l'1 ed il 3% - per i diversi tipi di attraversamento delle servitù e della numerosità e localizzazione dei sostegni, nel caso degli elettrodotti?

A nessuno sfugge, cioè, la sostanziale iniquità di una valutazione del genere. Non si comprende, pertanto, perché non si deve invocare un unico criterio, almeno per i casi più frequenti - da valere per analogia anche per altri - per la determinazione delle svalutazioni. Mi rendo perfettamente conto che la messa a punto di un criterio del genere non è cosa agevole, per la numerosità dei casi ipotizzabili, ma uno sforzo in tale direzione, da un punto di vista estimativo e legislativo, sarebbe quanto mai auspicabile per eliminare, come accennato, le occasioni di incertezza e di liti oggi esistenti, che molto spesso, tra l'altro, sono anche causa di significativi ritardi nella realizzazione di opere pubbliche.

7 - Per quanto concerne la VIA è a tutti noto che essa, così come viene attualmente effettuata, interessa solo marginalmente l'opera dell'agronomo e dell'estimatore. Le legislazioni vigenti e le relative metodologie messe a punto per formulare tale valutazione, infatti, non richiedono specificamente - come invece dovrebbe essere logico - l'opera di un estimatore, tant'è che essa è, almento attualmente, sostanzialmente appannaggio di biologi, pedologi e di altre figure professionali che non dispongono di alcuna cultura estimativa.

E' sufficiente, a riguardo, dare uno sguardo alle diverse tecniche correntemente perseguite, frutto anche di sofisticate ricerche, per rendersi perfettamente conto che esse non conducono mai ad esprimere dei giudizi di valori monetari, ma esclusivamente degli opinabili giudizi qualitativi, su determinati aspetti presi a base di riferimento, ritenuti importanti e/o determinanti e condizionanti, per determinate scelte.

Purtroppo, però, a tutt'oggi non è stata sollevata alcuna obiezione da parte dei cultori dell'estimo, con grave pregiudizio professionale per gli stessi e più in generale per le istituzioni chiamate a valutare la bontà dei progetti che richiedono la V.I.A.

Le considerazioni sopra indicate assumono maggiore importanza con il proseguimento dell'iter parlamentare del Disegno di legge n.1113 (ex C/122/93) sul Dottore Naturalista per le possibili conseguenze negative che l'approvazione di esso potrebbe arrecare alla specifica competenza dell'agronomo. Infatti, l'attuale testo della proposta di Legge sulla "disciplina della professione del dottore naturalista" prevede all'art.1 che "Formano oggetto della professione di dottore naturalista le attività che hanno attinenza con il campo delle scienze naturali". La lettura del testo introduttivo del Disegno di Legge, però, evidenzia un ampliamento delle competenze professionali del dottore naturalista previste nella precedente proposta di legge n.C/122, che fu fortemente osteggiata dal Consiglio Nazionale dei Dottori Agronomi e Forestali. Se dapprima si prevedeva la formalizzazione professionale della "collaborazione" ai vari interventi ambientali che richiedevano "studio, progettazione, direzione, sorveglianza, stima, contabilità, collaudo e verifica" attualmente il termine "collaborazione" è scomparso ed i restanti sostantivi verrebbero a configurare le specifiche competenze dei laureati in scienze naturali nelle "opere di bonifica da rumore", nella "valutazione di impatto ambientale e coordinamento di équipes multidisciplinari, analisi di settore, studi di impatto e opere compensatorie", nelle "opere di mitigazione e interventi di rinaturazione e di ingegneria naturalistica ai fini della tutela, del consolidamento, del ripristino dell'ambiente nel campo delle attività estrattive, delle discariche, delle infrastrutture viarie, degli impianti industriali e di produzione energetica, nonché dei lavori di sistemazione idrogeologica di fiumi, torrenti, laghi ed altri corpi idrici". A ciò si aggiunga l'ulteriore pretesa di competenza nell'ambito della "pianificazione e zonizzazione naturalistica del territorio e dei piani urbanistici e territoriali di vario livello inclusi i piani di conservazione e i piani particolareggiati". A ciò, però, non si è premesso alcun adeguamento degli ordinamenti didattici nel corso di laurea in scienze naturali. Attualmente il percorso formativo di tale corso porta il "naturalista" alla specifica conoscenza dei meccanismi e delle relazioni delle forme di vita organizzate, utilizzando gli strumenti della biologia generale e sistematica, della

chimica organica ed inorganica, della geografia fisica e della statistica per lo studio ed il monitoraggio dei sistemi viventi. Il percorso formativo, cioè, individua il naturalista come un mero scrittore dei sistemi viventi, ma non gli consente la predisposizione di un intervento modificativo del sistema stesso. L'aspetto determinante della questione è la totale assenza di strumenti conoscitivi che gli consentano interventi di progettazione e pianificazione sul territorio in senso lato.

E' appena il caso di sottolineare che soltanto le discipline tecniche, assenti nell'ordinamento del corso di laurea in Scienze Naturali, preparano ad un'attività progettuale, forniscono, cioè, le capacità di predisporre elaborati grafici con il relativo corredo documentario; mancano, cioè, al dottore in scienze naturali le conoscenze tecniche che giustificano le competenze di progetto, stima e pianificazione degli interventi evidenziati nell'introduzione al DDL menzionato.

I corsi di laurea che forniscono tali conoscenze, invece, sono:

- Ingegneria con l'applicazione professionale delle scienze fisiche e matematiche;
- Architettura con l'applicazione professionale delle forme attinte dalla ricerca artistica;
- Agraria con l'applicazione professionale delle scienze della vita (biologia e scienze naturali). Relativamente a quest'ultima, la competenza professionale in materia di progettazione e pianificazione sul territorio rurale, forestale e urbano deriva dagli ambiti disciplinari della scienza delle costruzioni, della tipografia e della cartografia, dell'idraulica e delle sistemazioni idraulico-agrarie e forestali, della meccanica e delle scienze della terra (geologia e geopedologia) a cui si aggiungono le materie economico-politiche e soprattutto estimative.

Alla luce di quanto accennato, pertanto, risulta difficile trovare giustificazioni logiche alla sovrapposizione di competenze che l'approvazione del DDL in oggetto provocherebbe, se non la volontà di formalizzare capacità presunte ma non supportate didatticamente.

E' in relazione a tali considerazioni che ho ritenuto di dovere richiamare l'attenzione generale sulla V.I.A. anche perché tale attività, che è destinata ad occupare nel futuro sempre maggiore spazio professionale, può costituire un'utile fonte di lavoro soprattutto per le giovani generazioni, che sempre più numerose si orientano ad intraprendere l'attività che a noi sta tanto a cuore.

Ovviamente io non sono in grado di indicare delle soluzioni né suggerire delle specifiche azioni da intraprendere per superare l'impasse nel quale ci troviamo, ma ritengo sia giunto il momento di fare delle attente riflessioni sull'argomento riservando allo studio della V.I.A. una parte non secondaria delle nostre ricerche, nell'interesse, come accennato, della disciplina estimativa e, più in particolare, delle stesse scelte operative subordinate alla V.I.A.

8 - Le brevi considerazioni accennate costituiscono, a mio avviso, solo alcuni degli aspetti dell'attività professionale, non soltanto dell'agronomo, che meritano di essere attentamente esaminati.

L'obiettivo fondamentale degli studiosi dell'estimo, infatti, dovrebbe essere sostanzialmente quello di disciplinare la complessa materia, di cui essi sono i principali cultori, sia ai fini didattici che operativi. Il migliore contributo, cioè, che uno studioso può fornire, in tutte le discipline, è proprio quello di contribuire a derimere le occasioni di conflitti ed a favorire l'ordinato sviluppo socio-economico delle popolazioni.

Lo studioso, infatti, è chiamato a risolvere i problemi, non a ricercare soluzioni, a volta soltanto pasticciate perché correlate alla risoluzione di alcuni casi professionali specifici, le quali pur non possedendo dei sicuri contenuti scientifici finiscono per essere prese a base di riferimento e divenire, così, anche se involontariamente, presupposto di "legge" o quanto meno argomento a cui ancorare difese per sostenere determinate tesi.

Mi auguro che le sollecitazioni formulate trovino fra gli studiosi l'accoglienza dovuta, per profucui dibattiti e non soltanto argomenti per sterili polemiche foriere di nessun risultato pratico. Ciò, non soltanto al fine di contribuire, come accennato, alla risoluzione di alcuni aspetti estimativi di grande interesse, ma anche a quello di richiamare l'attenzione generale su una attività professionale che merita di essere meglio valorizzata.

There aren't abstracts in english language and in french language because they aren't furnished by the Author; so we are sorry.

Il n'y a pas les résumés en anglais et français pas envoyés par l'A.; nous Vous prions de nous excuser.

Mancano i sommari in lingua inglese e francese non forniti dall'Autore; ci scusiamo vivamente di ciò.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- DI SANDRO G.: *Mercato fondiario e sviluppo economico* - Rivista di Economia Agraria, n.4,1972;
- 2.- PATUELLI V.: *Inflazione ed agricoltura in Italia* - Rivista di Economia Agraria, n.1, 1983;
- 3.- GRILLENZONI M.: *Il valore della terra* - Edagricole, Bologna, 1981;
- 4.- CHRYST WALTER E.: *Land value and agricultural income: a paradox?* - Journal of farm economics- n.5, 1965;
- 5.- BLETTNER ROBERT A.: *Mass appraisal via Multiple Regression Analysis* - The Appraisal Journal, ottobre,1969;
- 6.- BRIGHAM EUGENE F. and Mc ALLISTER DONALD M.: *Applying Econometric Models* - The Appraisal Journal, ottobre, 1968;
- 7.- BRIGHAM EUGENE F.: *The determinants of residential land values* - Land Economics, febbraio, 1964;
- 8.- LESSINGER J.: *Econometrics and Appraisal* - The Appraisal Journal, ottobre, 1969;
- 9.- LESSINGER J.: *A finale word on Multiple Regression Analysis* - The Appraisal Journal, ottobre, 1969;
- 10.- MUNGER JAMES A.: *Components of rural land values in Northern Wisconsin* - Land Economics, febbraio, 1964;
- 11.- SMITH DAVID V.: *An appraiser looks at Multiple Regression* - The Appraisal Journal, aprile, 1979;
- 12.- JACOBS HERMAN: *Analysis of price differences of agricultural land in Northwestern Europe* - European Review of Agricultural Economics - n. 1-3, 1973;
- 13.- CAGGIATI P.- GALLERATI V. - GRILLENZONI M.: *Un modello di inferenza statistica nella stima dei valori fondiari* - Genio Rurale, n.9, 1982;
- 14.- GRILLENZONI M.: *Analisi dei valori fondiari in periodo breve* - Rivista del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, anno XXIV, n.1-2, 1969;
- 15.- GRILLENZONI M.: *L'utilizzazione dei modelli statistici nella pratica estimativa* - Genio Rurale, n.4, 1968;
- 16.- PICCOLO D. -VITALE C.: *Metodi statistici per l'analisi economica*, Il Mulino, Bologna, 1981;
- 17.- BRIGHAM EUGENE F. and Mc ALLISTER DONALD M.: *Applying Econometric Models* - The Appraisal Journal, ottobre, 1968;

18.- GRILLENZONI M.: *Introduzione all'analisi dei prezzi di mercato dei beni fondiari* - Rivista del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, Anno XXIII, n.5-6, 1968;

19.- PENDLETON WILLIAM C.: *Statistical inference in appraisal and assessment procedures* - The Appraisal Journal, gennaio, 1965.