

## MAURIZIO GRILLENZONI \*

Ringraziando la Presidenza per la concessa facoltà di intervento, in qualità di « Past-President » desidero innanzi tutto precisare che l'opportunità di tenere l'odierna tavola rotonda a Firenze, anziché a Bologna secondo la proposta da me formulata in sede di Comitato scientifico del Ce.S.E.T. il 28 gennaio scorso, mi trova pienamente consenziente, risultando la città di Firenze più accessibile a molti dei convenuti ed, in particolare, alle personalità della Pubblica Amministrazione che hanno voluto onorarci della loro presenza e contribuire con la loro competenza al migliore svolgimento dei lavori.

Ciò premesso, non posso che compiacermi per l'impegno con il quale l'amico Prof. Carrer ha onorato l'incarico che gli è stato affidato fornendoci un'ampia relazione, brillantemente illustrata questa mattina in apertura dei lavori.

Il mio intervento, per esigenze di tempo, sarà limitato ad alcuni aspetti che ritengo opportuno sottolineare tra i tanti che il Prof. Carrer e l'Ing. Maraffi hanno toccato nella loro esposizione.

### *Repertorio dei beni pubblici e relative valutazioni*

Il lavoro svolto dal Prof. Carrer quale componente della « Commissione Cassese » è di particolare utilità ed apprezzabile da un duplice punto di vista.

In primo luogo, come lo stesso Carrer ha tenuto a precisare, ha consentito di pervenire per la prima volta, se non proprio ad un « inventario » generale, quantomeno ad un « repertorio » delle tipologie di beni immobili appartenenti allo Stato ed a vari enti pubblici; in secondo luogo di indicare i diversi criteri di valutazione in ordine all'ottimizzazione del relativo uso secondo una serie articolata di sei « funzioni - obiettivo di carattere operativo ».

---

\* Prof. Ordinario di Estimo rurale nell'Università di Bologna.

L'individuazione puntuale della forma più appropriata di gestione, per ciascuna categoria di beni secondo possibili opzioni operativamente praticabili, ha suggerito conseguentemente un differenziato criterio di apprezzamento del relativo valore.

Si tratta in realtà di valutazioni non prettamente di carattere estimativo, bensì di tipo economico-politico volte a formulare giudizi di convenienza economica nell'ambito di scelte gestionali di politica economica.

In altri termini, se ho ben interpretato, un conto è formulare una valutazione puntuale di determinati (ma complessivamente limitati) beni immobili suscettibili di alienazione o di locazione (giudizio estimativo); un altro conto è formulare una valutazione aggregata per la massa dei beni appartenenti ad una data categoria tipologica (giudizio macroeconomico). Esemplicando, si concorda con Carrer quando, nella valutazione dei terreni agricoli « non attrezzati », ha ritenuto adottare i valori unitari formulati dall'INEA per l'apprezzamento annuale dei capitali fondiari a fini precipuamente statistici (6), e non già le quotazioni medie di mercato che potrebbero essere desunte da un possibile « network » opportunamente attivato secondo procedure similari a quelle adottate dalla « banca dei prezzi » dei beni fondiari (4).

#### *Approfondimenti metodologici ed operativi*

Un secondo aspetto meritevole di sottolineatura riguarda l'opportunità di addivenire ad una « banca dati » dei beni pubblici, ad un tempo, probante ed aggiornabile in tempi reali.

La relazione Carrer ha evidenziato le situazioni per le quali non è stato possibile esprimere quantificazioni certe di consistenza per talune tipologie edilizie. Cosa, viceversa, ottenibile se si fosse potuto disporre di un catasto edilizio urbano aggiornato.

Al riguardo l'Ing. Maraffi ci ha confortato con previsioni, senz'altro attendibili per l'autorevolezza della fonte d'informazione, circa la prevista adozione di sistemi informatici per l'automazione dei servizi catastali.

Nella misura in cui tali sistemi si renderanno operativamente disponibili, lo strumento catastale assumerà – com'è nell'auspicio di vari potenziali utilizzatori – la fisionomia di una vera e propria « banca dati » che, mantenendosi aggiornata in tempi pressoché reali, potrà costituire una base certa d'informazione sull'intera consistenza e tipologia dei beni pubblici.

Oltre ai fabbricati, mi permetto di sottolineare l'opportunità di disporre di informazioni quantitative sulle superfici investite a boschi (di cui buona parte posseduta da enti pubblici), più circostanziate di quanto non offra l'attuale situazione di classamento catastale. Richiamo come esempio la « banca dati immobiliari » attivata in Svezia a metà degli anni '70 e tesa alla realizzazione di un *catasto a scopi molteplici* (3).

Nelle attuali condizioni informaticamente orientate verso la massima

utilizzazione di procedure EDP, l'apprezzabile contributo offerto in prima approssimazione dalla relazione Carrer potrebbe essere suscettibile di aggiornamento e perfezionamento, anche per quanto attiene ai criteri di apprezzamento delle varie categorie di beni.

Da questo punto di vista vorrei richiamare l'iniziativa promossa in Francia per l'attivazione di un « repertorio dei valori immobiliari » a livello dipartimentale. Valori non soltanto riferibili al valor venale del capitale, ma anche valori locativi e valori di rendimento ritraibili dalla gestione di definite tipologie di beni. Avviata con i beni fondiari (5), sembra che tale iniziativa possa essere estesa anche ai terreni non agricoli ed ai fabbricati.

Ciò confermerebbe la sempre maggiore frequenza con la quale vengono richiesti, nell'attuale dinamica economica, *giudizi di valore* (estimativi od economici che siano) non soltanto nei rapporti tra operatori privati ed enti pubblici, ma anche nell'ambito della sfera propriamente della pubblica amministrazione (1).

Sarebbe pertanto utile e, quindi, proponibile un « check-point » metodologico sui diversi, possibili, criteri di valutazione dei beni pubblici, senza con questo voler interferire con le competenze affidate alla « Commissione Cassese ». Tale iniziativa, per i riscontri rilevabili nell'attività istituzionale del Ce.S.E.T. (2), potrebbe trovare nell'ambito di questo Centro Studi un « forum » qualificato di cultori delle discipline economico-estimative, opportunamente integrato da rappresentanti della Pubblica Amministrazione.

### *Disponibilità ed utilizzazione delle informazioni immobiliari*

Un ultimo elemento di riflessione è offerto dalla esposizione dell'Ing. Maraffi allorché ha accennato alle prospettive di automazione della base cartografica; si tratta, sostanzialmente, di un problema di costi, dato che le soluzioni proponibili sono tecnologicamente ormai affidabili e sperimentalmente applicate in vari Paesi in maniera differenziata in funzione delle disponibilità finanziarie.

Ciò che ci preme sottolineare in questa sede è la centralizzazione del servizio catastale non soltanto per quanto attiene alla base cartografica, ma anche alla conservazione attiva e coordinata degli altri documenti catastali (fogli partita, prontuari particellari, schedari dei possessori) a livello provinciale sotto la competenza della « Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali ». Questo non esclude che tale documentazione sia resa disponibile per un'ampia utenza, a livello decentrato di distretti censuari od anche di singoli comuni, mediante collegamenti in rete - con micro-calcolatori - o mediante terminali opportunamente predisposti secondo il sistema informativo installato presso gli « Uffici Tecnici Erariali ».

Concluso, infine, auspicando in una prospettiva di maggiore trasparenza dell'intero patrimonio immobiliare, pubblico e privato, che la so-

praticata Direzione possa riprendere la pubblicazione della « Relazione annuale sui lavori svolti dall'Amministrazione », inserendo un'eventuale rubrica d'informazione circostanziata sulle transazioni di beni immobili (terreni e fabbricati) che abbiano interessato amministrazioni pubbliche.

Tale emeroteca potrebbe risultare di indubbia utilità come indispensabile base di riferimento non soltanto per coloro che si occupano di problemi estimativi a differenti livelli (didattico, sperimentale, professionale), ma anche per orientare convenientemente giudizi economici e scelte operative che si attuano nella sfera pubblica delle decisioni di politica economica.

#### RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

- (1) ANTONIETTI A., *L'importanza dell'estimo nella società moderna*, Rivista del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, n. 4-6, 1980.
- (2) Ce.S.E.T., Si veda in particolare gli Atti dei seguenti Incontri di Studio:  
VIII *La scienza estimativa e il suo contributo per la valutazione e la tutela dei beni artistici e culturali*, Firenze, febbraio 1978.  
X *Problemi giuridici, economici ed estimativi dell'equo canone nelle locazioni di immobili urbani e rustici*, Siena, gennaio 1980.  
XV *La stima dei redditi e dei valori immobiliari a fini fiscali*, Viterbo, febbraio 1985.  
XVIII *Il bosco e l'ambiente: aspetti economici, giuridici ed estimativi*, Firenze, aprile 1987.  
Utili riferimenti sono rivenibili inoltre nella « Rassegna immobiliare » del periodico Aestimium, edito a cura del Ce.S.E.T.
- (3) GRILLENZONI M., *La rilevazione immobiliare in Svezia*, Rivista del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, n. 1-6, 1977.
- (4) GRILLENZONI M. - BAZZANI G. M., *La « banca dei prezzi »: sistema integrato di rilevazione ed analisi della dinamica fondiaria*, Atti del Convegno « Informatica e Agricoltura », Firenze, giugno 1988.
- (5) GRILLENZONI M. - GALLERANI V., *Il « repertorio » dei valori della terra*, Rivista di Genio Rurale, n. 1, 1984.
- (6) INEA, *Annuario dell'Agricoltura Italiana* (annate varie), Cap. IX « Il mercato fondiario ed i valori della terra », a cura di A. Panattoni.

SALVATORE CORRADO MISSERI \*

L'apprezzabile ed apprezzata relazione del professore Piero Carrer sulla consistenza e sulla destinazione in atto e potenziale del patrimonio immobiliare pubblico italiano segna un punto di svolta dalla informazione giornalistica - ne hanno parlato quotidiani e settimanali: La Repubblica, Panorama, il Mondo - alle premesse di una posizionatura razionale dell'argomento.

---

\* Prof. Ordinario di Estimo rurale e Contabilità nell'Università di Catania.