

FRANCESCO MALACARNE

Ci sono due punti dell'introduzione del Sorbi, che hanno attirato la mia attenzione: l'uno è il contenuto stesso dell'introduzione; l'altro è l'affermazione che l'Estimo si risolve, sempre, nella ricerca di un valore.

Vediamoli singolarmente.

Nella premessa alla sua introduzione il Sorbi rileva, giustamente, che in questi ultimi decenni nuove forze economiche si sono aggiunte, a quelle tradizionali, nella formazione del prezzo dei terreni e ritiene che l'indagine scientifica su queste nuove forze, sia di valido aiuto per trasformare, arricchire e completare la dottrina estimativa.

Esprimo, su questa posizione dottrinale del Sorbi, il mio dubbio; dubbio che ritengo non sia totalmente ignoto neppure al Sorbi stesso perché, alla pagina 7 della sua introduzione, egli sviluppa dei concetti che riportano l'analisi delle forze che concorrono nella determinazione del prezzo dei terreni, più nel campo proprio della preparazione professionale dello stimatore, che in quello, più specifico, dello sviluppo della dottrina estimativa; dottrina che, per quanto ritengo, si configura come teoria del giudizio di stima e, nel giudizio, del metodo per formularlo; dottrina che, per essere tale, deve essere integralmente applicabile in ogni luogo ed in ogni tempo, ove si renda necessaria la formulazione di un giudizio di stima.

Ritengo, infatti, che l'analisi scientifica delle forze economiche, nuove e tradizionali, che concorrano nella determinazione del prezzo dei terreni, sia compito specifico della Scienza Economica e non dell'Estimo. E' la Scienza Economica infatti che deve giustificare, con le sue indagini, il determinarsi di un livello di prezzi; è la Scienza Economica che deve insegnarci il perché si è venuto a determinare, sul mercato dato, quel livello di prezzi.

Su questo argomento non bisogna dimenticare gli insegnamenti di due valentissimi studiosi di Economia e di Estimo.

Il Bandini, nel suo classico scritto sulla logica dell'Economia agraria (1953), dimostra, secondo il suo punto di vista, che alla Scienza Economica spetta solo il compito di analizzare, storicamente, il determinarsi della realtà economica. Ora a me pare che analizzare, scientificamente, le forze economiche che hanno concorso nel determinare il livello di prezzi in atto su di un mercato (realtà economica), vuol dire sviluppare uno studio storico-economico che, come tale e sempre secondo il Bandini, appartiene alla Scienza Economica e non all'Estimo.

E il Di Cocco, nel suo volumetto sulla valutazione dei beni economici (1960), insiste nel porre in evidenza che l'Estimo, inteso come dottrina, *non è la Scienza dei perché*; non è la Scienza, cioè, che ci insegna a renderci ragione *del perché*, su mercato dato, si è venuto a determinare un certo livello di prezzi, ma è Scienza che, dopo averci insegnato a rilevare i prezzi in atto su mercato dato, ci ordina di considerare questi prezzi per quello che essi sono e di assumerli, se estimativamente validi ai fini della formulazione di un determinato giudizio di stima, come *basi obiettive* per la formulazione di quel giudizio di stima.

Ecco perché dissento dall'affermazione che l'analisi delle forze economiche che concorrono nella formazione dei prezzi, è valida ai fini del perfezionamento e del completamento della dottrina estimativa. Tuttavia non commetterò l'errore di non credere che questa analisi sia validissima ai fini della preparazione professionale dello stimatore, di quella preparazione, cioè, che gli permette di *giudicare* l'attendibilità estimativa dei prezzi rilevati sul mercato di riferimento. L'Estimo comincia, infatti, come dottrina, quando viene formulato questo giudizio di attendibilità estimativa, non quando ci si rende conto del perché si sono venuti a determinare quei prezzi di mercato.

Il secondo punto che ha attirato la mia attenzione è quello, sempre nella premessa, nel quale il Sorbi rileva che l'Estimo, inteso come dottrina, è in evoluzione ed afferma che egli stesso cerca, da tempo, una concezione più ampia, dell'Estimo, ma, eccepisce subito, una formulazione che metta in evidenza che *si tratta, pur sempre ed in ogni caso, di ricercare un valore, correlato alla vita dell'uomo, in tutti i suoi settori.*

Anche questa posizione dottrinale, che in parte condivido e rilevo, mi lascia, in qualche punto, dubbioso.

E' esatto che l'Estimo è in via di evoluzione.

Di una possibile evoluzione dell'Estimo, nel senso di un ampliamento della dottrina, ha parlato, recentemente, il Misseri. subendo la provocazione di un albero e suscitando i commenti del Famularo; di questo ampliamento parla il Forte quando sviluppa, insistentemente, il suo concetto di Estimo territoriale; ne hanno parlato, se ben ricordo, anche l'Abbozzo, il Di Fazio, il Rizzo ed altri. Per non farmi torto ne ho parlato anch'io quando posi in evidenza che l'oggetto del giudizio di stima non sono i beni economici, ma *le grandezze economiche* attribuibili ai beni (1954); quando prospettai la possibilità di interpretare il giudizio di stima, non nel suo limitato aspetto di giudizio di valore, ma in quello, più ampio, di *giudizio di quantità* (1956) e quando, più recentemente, sviluppai alcune considerazioni sui principi scientifici dell'Estimo e sulla loro influenza nel determinarne la dottrina (1975).

C'è, però, fra gli studiosi che ho ricordato ed il mio modo di pensare, un sostanziale dissenso: mentre essi ritengono di ampliare la dottrina dell'Estimo sviluppandone l'applicazione in campi diversi dal tradizionale, io ritengo di affrontare l'ampliamento ed il completamento della dottrina estimativa, dipartendo da una più ampia e, per quanto credo, più universale interpretazione del giudizio di stima.

Premetto che nell'affermazione del Sorbi, c'è un inciso che non solo condivido, ma che ritengo opportuno rilevare e segnalare perché pone in evidenza una causa della non soddisfacente formulazione della dottrina estimativa: è l'affermazione che il valore ricercato è e deve essere sempre *correlato alla vita dell'uomo, in tutti i suoi settori.*

In tutte le trattazioni e testi di Estimo non viene mai posto in evidenza, con chiarezza di esposizione, che il *soggetto del valore*, cioè colui che lo determina, è *l'uomo*, il quale lo determina solo in *determinata situazione di fatto* ed in relazione a *determinato fine*; talché variando l'uomo, la situazione di fatto ed il fine per raggiungere il quale l'uomo opera volontariamente, varia il

valore inteso sia in termini di *qualità economica di valore* (prezzo, costo, utilità) e sia, per ogni qualità, in termini di *quantità economica di valore* (dimensione economica del valore, misurabile in unità di moneta).

Di questi tre determinanti fondamentali del valore, solo la situazione di fatto ed il fine voluto, vengono presi in considerazione, ma solo implicitamente, quando si afferma che ogni giudizio di stima deve essere riferito ad un mercato (il prezzo di mercato come fondamento di tutte le stime) e quando si sviluppa l'argomento dei criteri di valutazione (aspetti economici o, meglio, qualità economica del valore), intesi come conseguenza logica dello scopo della stima. Ma l'uomo, questo fondamentale determinante del valore, scompare fra le righe della trattazione dottrinale; solo il Di Cocco, nel suo volumetto di *Estimo*, tratta, proprio nel corpo della dottrina, l'argomento del *comportamento umano*, ponendolo proprio come base nel rispetto del quale deve essere formulato il giudizio di stima. La formulazione del giudizio di stima, *deve riflettere il comportamento umano*, afferma, infatti, il Di Cocco.

Questo è, per quanto ritengo, un punto della dottrina estimativa che deve essere sviluppato, perché solo analizzando, a fondo, il comportamento umano, solo facendo riferimento al comportamento umano, sia esso comportamento di un determinato operatore concreto che di quell'operatore teorico che si riflette, per noi, nell'imprenditore ordinario, la dottrina può tracciare lo schema logico per la formulazione del giudizio di stima e lo stimatore può applicarlo, razionalmente, nella casistica professionale.

Dove, invece, dissento da quanto afferma il Sorbi e, contemporaneamente, da quanto hanno affermato tutti coloro che, in un modo o nell'altro, hanno prospettato la possibilità di ampliare e perfezionare la dottrina estimativa, è quando afferma che, pur trasformando, arricchendo e completando la dottrina estimativa, si deve tenere presente che *si tratta, pur sempre ed in ogni caso, di ricercare un valore*.

Ritengo, infatti, che l'ampliamento ed il perfezionamento della dottrina estimativa, non debba essere ricercato nella possibilità di applicare l'*Estimo* in campi diversi da quello tradizionale, ma in una più ampia interpretazione del concetto di giudizio di stima, cioè ponendo in evidenza che il giudizio di stima non si propone solo di *prevedere dei valori*, ma si propone anche la *previsione di grandezze qualitativamente diverse da quella valore*.

Vediamo se riesco a schematizzare, molto sinteticamente, l'evoluzione del pensiero che mi ha portato su questa posizione dottrinale.

Nella dottrina estimativa si esordisce affermando che *possano essere oggetto di stima tutti i beni economici* (Serpieri) e precisando che questi beni sono, seguendo il Fisher, *oggetti materiali, servizi o diritti di proprietà*.

Ebbene: ritengo che in questa impostazione dottrinale ci sia un equivoco teorico e cioè quell'equivoco che ha costretto il Serpieri ad introdurre, nella dottrina estimativa, i lungamente discussi concetti di *scopo della stima* e di *criterio di valutazione*.

Poniamoci, infatti, questa domanda: *si stimano veramente i beni economici?*

La risposta non può essere che negativa perché, in realtà, non si stimano i beni economici, ma si stima la *grandezza valore* attribuibile, in determina-

ta situazione di fatto e per determinato fine, a quei beni economici. Grandezza valore che, si noti bene, è talmente diversa dal bene al quale viene attribuita, che, mentre il bene, considerato nella sua realtà oggettiva o oggettivizzabile, *rimane immutato* nel tempo e nello spazio, essa *varia*, nel tempo e nello spazio, proprio in funzione di quella situazione di fatto e di quel determinato fine che ne razionalizzano la stima.

L'oggetto del giudizio di stima, cioè la cosa che deve essere stimata, non è, perciò, il bene economico, ma è la *grandezza valore* che gli viene attribuita. Già da tempo (1954) ho riconosciuto scientificamente valida questa impostazione dottrinale dell'Estimo.

Ciò posto si osservi che *stimare una grandezza valore* vuol dire *determinarne l'aspetto qualitativo*, cioè stabilire se si deve stimare un prezzo di mercato, un costo o una utilità (reddito), e *prevederne l'aspetto quantitativo*, cioè la sua più probabile misura monetaria giacché, seguendo il classico insegnamento del Gobbi (1900), la realtà moderna misura la grandezza valore in unità di moneta.

Ma la *determinazione* della qualità di valore e la *previsione* della sua quantità, non sono lasciate all'arbitrio dello stimatore, ma sono guidate da delle *basi obiettive*, cioè da dei dati di fatto che, imposti allo stimatore, determinano, giustificano e razionalizzano la formulazione del giudizio di stima.

L'analisi estimativa di queste basi obiettive costituisce, pertanto, una tappa fondamentale dello sviluppo logico della dottrina estimativa.

Ritengo che queste basi obiettive, la cui analisi estimativa è la base sulla quale e nel rispetto della quale deve essere formulata la teoria del giudizio di stima, possano essere così individuate:

- a) prima, fra tutte, *l'uomo* che, con il suo comportamento, considerato in ordine al raggiungimento di un determinato fine di ordine pratico, determina la necessità di formulare un giudizio di stima e ne definisce l'impostazione generale;
- b) *la situazione di fatto* nell'ambito della quale l'uomo attua l'azione volontaria con la quale si propone di raggiungere il fine voluto;
- c) *la cosa* alla quale dovrà essere attribuito il risultato del giudizio di stima.

E' chiaro che fra queste tre basi obiettive l'uomo, *considerato nel suo comportamento*, predomina sulle altre, perché è l'uomo che, in relazione al fine voluto, impone la qualità di valore la cui misura sarà oggetto del giudizio di stima, ed in relazione all'azione attuata per raggiungerlo, ne determina l'aspetto quantitativo, cioè la misura. E' per questo motivo che torno ad insistere sulla necessità che l'Estimo analizzi, con scrupolo scientifico, il comportamento dell'uomo, perché è in questo comportamento che l'Estimo stesso deve rilevare tutti gli elementi atti a razionalizzare la formulazione del giudizio di stima. La razionalità del giudizio di stima non è valida, infatti, in quanto è razionalità metodologica, ma lo è in quanto è dipendenza logica del giudizio stesso dal comportamento dell'uomo che ne ha determinato la formulazione e per il quale e solo per il quale deve essere valido, praticamente, il suo risultato.

La constatazione che *il fine voluto dall'uomo* impone la natura della grandezza la cui misura dovrà essere oggetto del giudizio di stima, ci suggerisce-

delle osservazioni che segnano il punto nel quale si determina il mio dissenso con l'impostazione dottrinale del Sorbi e di tutti coloro che insistano nell'interpretare il giudizio di stima nel limitato aspetto di giudizio di valore.

E' pur vero che moltissimi fini voluti dall'uomo, si riflettano in *grandezze di natura economica*, ma è anche vero che altrettanti fini che l'uomo si prefigge di raggiungere operando volontariamente, si riflettano in *grandezze di natura fisica*.

Questa verità, facilmente constatabile anche nei *fatti dell'Estimo*, cioè nei giudizi di stima che si accumulano sui tavoli dei professionisti, avvalorata dal fatto che ambedue queste grandezze, pur sempre appartenenti alla medesima categoria logica *grandezze*, cioè entità misurabili (quantità), si differenziano *solo empiricamente* e cioè perché l'uomo *misura* le grandezze economiche sulla base di una *unità valore* (unità di moneta) e le grandezze fisiche sulla base di una *unità fisica* (metro, chilogrammo, ecc...), mi hanno convinto che ambedue queste grandezze o, meglio, *la misura di ambedue queste grandezze*, può essere oggetto di un giudizio di stima; convinzione che è stata subito avvalorata dalla constatazione che i principi scientifici dell'Estimo e le sue metodologie, sono integralmente applicabili nella stima dell'una e dell'altra. E siccome prevedere la misura di una grandezza, sia essa fisica che economica, è prevedere la misura di una quantità, interpretai, non senza titubanza, il giudizio di stima nel suo più universale concetto di *giudizio di quantità* (1956), suscitando le aspre rampogne del Famularo, ma anche un certo consenso da parte del Forte il quale riconobbe che, anche formulando dei giudizi di valore, si deve, quasi sempre, formulare dei giudizi relativi a grandezze fisiche.

Gli autori che insistano nell'interpretare il giudizio di stima nel limitato aspetto di giudizio di valore, affermano che i giudizi che hanno per oggetto una grandezza fisica, non sono giudizi di stima, ma *giudizi tecnici*.

Già in altri scritti ho espresso il mio dissenso da questa interpretazione dei giudizi tecnici. La tecnica è un *complesso di regole pratiche* che devono essere adottate nell'esercizio di una qualsiasi attività umana e, pertanto, un giudizio tecnico è un giudizio che ha per oggetto questo *insieme di regole pratiche* e non la misura di una quantità fisica. D'altra parte basta rifarsi al classico insegnamento del Gobbi (1900), favorevolmente commentato dal Croce, per rendersi conto che il giudizio tecnico è *giudizio su ciò che si può fare*, sulla possibilità di raggiungere un fine con l'impiego di un determinato mezzo, e non giudizio su delle quantità fisiche.

Accettando questa più ampia interpretazione del giudizio di stima, ritengo che si possa esordire, nella dottrina estimativa, affermando che *può essere oggetto del giudizio di stima la misura delle grandezze*, cioè di tutte le entità quantificabili, e rilevando, subito, l'esistenza di due diverse classi di grandezze e cioè:

- a) le *grandezze fisiche*, cioè quelle che permettano di individuare una cosa precisandone un *aspetto oggettivo*, cioè fisico;
- b) le *grandezze economiche*, cioè quelle che permettano di individuare una cosa precisandone un *aspetto soggettivo*, cioè economico.

A me pare che affrontando lo studio dell'Estimo sulla base di questa più ampia interpretazione del giudizio di stima e di questa più razionale precisa-

zione dell'oggetto del giudizio di stima, si proponga, veramente, un ampliamento della dottrina estimativa, perché si costringe l'indagine che la determina, a svilupparsi sulla base di principi scientifici più universalmente validi, ed a formulare la sua metodologia sulla base di canoni validi per la stima della misura di una qualsiasi grandezza, sia essa fisica che economica.

A me pare, infatti, che rilevare la possibilità di applicare gli insegnamenti della dottrina estimativa in campi diversi da quelli tradizionali, campi che vengano indicati, oggi, come *campi del micro-estimo*, e cioè in quelli della programmazione territoriale, delle scelte economiche, dell'analisi dei costi-benefici o della soluzione di problemi economico-politici, campi che vengano indicati, oggi, come *campi del macro-estimo*, non vuol dire proporre un ampliamento della dottrina estimativa, ma vuol dire rilevare la possibilità di allargare il campo di applicazione dell'Estimo, vuol dire applicare i dettami dell'Estimo alla soluzione di un maggior numero di problemi che l'uomo si prefigge di risolvere. Ma l'Estimo, inteso come dottrina, rimane quello che è.