

Estimo

Il miracolo della moltiplicazione delle tracce

Giuseppe Belli Contarini

Per la realizzazione di un'opera pubblica viene espropriata interamente una proprietà fondiaria, estesa per ha 4,70, provvista di un fabbricato di 108 m² di superficie coperta, adibito ad abitazione del proprietario conduttore, sita in prossimità di un centro di sviluppo urbano.

Il consulente del proprietario, officiato per esprimere una ipotesi valutativa, dimostra in modo convincente che ha 1,70 della superficie, a valle del fabbricato, possono essere considerati a destinazione edificatoria, mentre la rimanente porzione debba essere ritenuta agricola, quale seminativo irriguo seguendo la certificazione catastale.

Poiché l'Ente espropriante sostanzialmente concorda sull'indicata destinazione delle superfici, le parti decidono di procedere alla

valutazione del bene con i propri tecnici, applicando le vigenti norme sull'espropriazione.

Il candidato, definendo nei particolari la situazione esposta con una plausibile descrizione, proceda alla determinazione del più probabile indennizzo spettante al proprietario, motivando i dati che assume per rispondere al quesito.

Una traccia degna di Zenone di Elea

Il nostro sofista insegnò che su qualsiasi argomento si possono sostenere due tesi eguali ed opposte. Ebbene la traccia

recita: «le parti decidono di procedere alla valutazione del bene con i propri tecnici». Ma ciò significa che sono possibili almeno due valutazioni: quella del consulente del proprietario e quella dell'Ente espropriante. E che il candidato è «autorizzato» a proporre due stime caratterizzate, eventualmente, da procedure diverse e, sicuramente, da differenti valori finali. Temete una schizofrenia metodologica? Sospettate di essere condannati a pendolare eternamente fra Scilla e Cariddi, reincarnati in due soluzioni concettualmente e numericamente distinte? Allora tenetevi forte. Perché il candidato potrebbe scodellarvi anche una *terza* valutazione, immaginata come esito dell'eventuale contraddittorio fra le parti; oppure gettata sul piatto da un ipotetico consulente «terzo» (e cioè un esperto interpellato in qualità di arbitro).

Tranquillizzatevi. Questa pluralità di valutazioni – *tutte legittimamente sostenibili* in linea di principio – è perfettamente aderente all'essenza dell'estimo, alla sua didattica e alla pratica professionale. E per questo motivo l'insegnamento dovrebbe mirare a indurre negli allievi la consapevolezza che le metodologie tecnico-scientifiche dell'estimo debbono trovare fondamento nell'intuito; il quale rimane sovrano nella ricerca del valore e delle procedure per attingerlo. Avviene come nell'arte medica, nel cui esercizio le tecnologie biochimiche e strumentali non sostituiscono ma confortano e supportano l'intuito diagnostico del Vostro medico. Nel caso delle operazioni estimative l'intuito (corretto e sorretto dall'esperienza e dalla dottrina) ispira la scelta dei metodi e dei criteri di valutazione e delle ipotesi integrative. Anche la pluralità delle soluzioni estimative rientra nella fisiopatologia della disciplina. Indubbiamente qualche soluzione potrebbe essere basata su ipotesi erranee, oppure su scelte di metodi di valutazione non congruenti con il caso di specie; o ancora sull'assunzione di dati di mercato non confortati dalla realtà, ecc. In altri termini la pluralità delle soluzioni è l'altra faccia della luna: al limite quasi tutte potrebbero essere erranee. più sofisti di così...

Una possibile ricaduta sullo svolgimento

Quindi rassegniamoci all'abbondanza: un candidato accorto avrebbe potuto sciorinare 2, o 3 o 4 svolgimenti. E come? Andiamo nel concreto. Una risposta «plurima» è quella del tipo: «il valore del bene può oscillare fra due valori estremi». Una risposta secca è quella che il candidato avrebbe potuto espri-

mere dopo una premessa del tipo: «supporrò di effettuare la valutazione del bene come consulente del proprietario (ovvero, in alternativa, come consulente dell'ente espropriante)». Questa dichiarazione era doverosa: il candidato deve dirmi da che parte sta. Perché, caro lettore, c'è una differenza abissale fra le due possibili valutazioni. La stessa differenza fra la tesi del tuo avvocato difensore (se sei accusato di uxoricidio) e ciò che sostiene il «tuo» Pubblico Ministero (ovviamente nel caso in cui tu sia l'autore dell'uxoricidio, e non la vittima).

Indubbiamente il candidato poteva cavarsela con una sola valutazione. È la scelta pigra e sonnolenta di qualche docente estensore, sulla stampa quotidiana, di commento al tema¹. Caro Lettore, a questo punto, divenuto esperto, mi obietti che la possibilità di più soluzioni è estrinseca a qualsiasi tema di estimo. È vero, ma nella traccia che stiamo analizzando si annidano *altre* ed esplosive possibilità di proliferazione di risposte differenziate. Una di queste possibilità si nasconde dietro un problemino in apparenza elementare, annidato nella nostra traccia. Nella quale il bene sembrerebbe «divisibile» in due: un fabbricato (e circostante terreno) e un terreno «sicuramente» agricolo². Per semplificare, è come se ci chiedessimo...

Quanto valgono un'auto più un gioiello?

La risposta è semplice: faccio la somma del valore dell'auto e di quello del gioiello. Ma non sempre è così. Qualche volta, nell'estimo, due più due fa cinque o sei (oppure tre). Perché un oggetto divisibile in due potrebbe avere un valore *diverso* dalla somma aritmetica dei valori delle due parti. Volete un esempio? Il Vostro corpo vale moltissimo (almeno per Voi). Ma la Vostra testa, venduta separatamente dal corpo, vale zero (eccezione fatta, forse, per dei cannibali o per commercianti d'organi).

Orbene nel caso della nostra traccia la vivisezione del bene era, *apparentemente*, obbligatoria. E, poiché il bene da stimare appare «divisibile» in due, un candidato «creativo» avrebbe potuto «moltiplicare» le possibili soluzioni. Infatti avrebbe potuto girovagare intorno a possibili future e differenziate utilizzazioni di una porzione del bene. Per esempio poteva divertirsi ad ipotizzare:

1) che anche il terreno definito agricolo spuntasse un valore maggiore di quello relativo all'attuale destinazione, per effetto di una eventuale futura utilizzazione edilizia (ovviamente, in seguito ad una modifica del piano regolatore; l'ipotesi ne scontrerebbe l'effetto economico)³;

1. Vedi, per es., la soluzione proposta dal prof. G. Pallard sulla *Stampa* del 23-6-2000.

2. Anzi, il bene può essere pensato come divisibile in tre: il fabbricato, il terreno edificabile e il terreno irriguo.

3. Per la verità la traccia esclude questa eventualità. Ma in Italia qualsiasi terreno «diviene» edificabile.

2) oppure che lo stesso terreno definito agricolo potesse essere ipotizzato a servizio del fabbricato⁴;

3) oppure... Mi fermo per non annoiarvi troppo.

Ciò che importa sottolineare è che la traccia consentiva, anzi, *invogliava* ad esplorare possibili sfondi estimativi di un bene *composto* di due beni apparentemente «eterogenei». Ma c'è di più. Perché la nostra traccia sembra includerne... infinite. Come apparirà fra poco tanto chiaro che ci chiediamo, perplessi e smarriti, ...

Una traccia d'esame può essere creativa?

Caro Lettore leggo sul Tuo volto lo scherno incredulo e sprezzante: «una traccia *ministeriale* creativa?!». Un ossimoro irreali. Eppure questa volta, fra i meandri ed i fognoli della burodidattica ministeriale, la creatività irrompe come un'acqua fresca e impreveduta in un tema d'esame. Forse perché è stata (fortunatamente) incompresa dallo stesso Ministero, il quale l'ha lasciata sgusciare e fluire fra le quinte e le segrete di viale Trastevere. Sì, perché qui siamo in presenza di una girandola di tracce, anzi del miracolo della moltiplicazione delle tracce. Ma come è possibile che una traccia contenga 10, 100, 1000 e, al limite, infinite tracce? È semplice, per ottenere il miracolo è sufficiente che ciascun candidato si ponga come *coestensore della propria traccia*. La quale diviene, per così dire, individualizzata e personalizzata dal candidato stesso come un vestito confezionato su misura. Il tema era caratterizzato da questa feconda eresia metodologica. Fantadidattica? Può darsi. Ma andiamo a verificare il miracolo ed i suoi effetti.

Effetti celesti ed effetti terreni del miracolo delle tracce individualizzate.

Di celeste, nel senso di altamente creativo, c'è che il candidato si deve inventare le caratteristiche del bene da stimare, fornendone «una plausibile descrizione». Pensiamo, per esempio, al fabbricato del tema. E chiediamoci: in quali condizioni estetico-strutturali e manutentive si trova il bene da stimare? Il candidato deve ipotizzarle per procedere alla stima. Descrivere liberamente un bene può apparire banale. Ma, se vi ci tuffate, scoprite la difficoltà di inventarsi e *soprattutto* di descrivere in termini tecnico-estimativi *corretti* l'edificio. Qui, come direbbe Kierkegaard, la libertà è sinonimo di angoscia (per il candidato). Il quale, se è in grado di «inventarsi» una sintetica, ma completa, descrizione del bene, supera già una prima prova di bravura.

L'effetto terreno del miracolo è correlato all'effetto celeste. Nell'atto stesso in cui il candidato può e deve inventarsi la consistenza del bene, se lo inventa come gli fa più comodo. Volete un esempio di candidato furbo? Ipotizzate che il fabbricato rurale sia in condizioni di tale fatiscenza che il suo valore sia «zero». In altri termini, per poter essere utilizzato il fabbricato va demolito e ricostruito. Così, con abile mossa, il candidato si è liberato dal gravame, e dal rischio di errori insiti nell'operazione di descrivere l'edificio e, quindi, di determinarne il valore⁵.

«La possibilità di più soluzioni è tipica di ogni tema di Estimo, ma qui le soluzioni sembrano essere infinite».

C'è un'altra considerazione. La libertà, concessa al candidato in tema di dati del problema, trasforma, in buona sostanza, la soluzione in una «offerta», all'esaminando, di illustrare criteri e metodi in base ai quali può essere effettuata la stima di terreni agricoli ed edificatori, in caso d'esproprio, con riferimento a beni in condizioni *similari* a quelli della traccia. Ma questa è un'occasione d'oro per l'allievo che ne conosca la problematica. Infatti gli consente di scrivere un quasi-trattatello sulla procedura estimativa del caso. E questo trattatello consente alla Commissione di valutare con quali «arnesi» il candidato manovra la lingua italiana ed il linguaggio settoriale. Sento l'obiezione: ciò equivale a supporre candidati così bravi da essere abili estensori della traccia, come gli esperti del superiore Ministero. Beh, certo, personalmente avrei preferito, più modestamente, fornire al candidato almeno alcuni «dati», anche per iniettare nel problema il sapore di un più forte ancoraggio nella realtà. Ma è questione di gusti. Dimenticavo. Un altro effetto terreno di questa traccia creativa: essa è... contro la solidarietà. Infatti *copiare la soluzione diviene tecnicamente impossibile*. Perché una soluzione in cui il candidato è «costretto» a proporre i dati necessari per la soluzione stessa, se venisse trasmessa al vicino come una fotocopia, rivelerebbe a vista la frode anche a Commissari molto distratti.

Una tormentosa domanda finale

Al termine di tanti elogi per la traccia mi sorge un dubbio. Il suo Estensore era consapevole di aver partorito un'opera d'arte? Oppure questa traccia-cometa (poiché apportatrice di mille luci) è come un'autostrada di cui nemmeno l'autore ha intuito tutti i numerosi possibili svincoli?

Giuseppe Belli Contarini - Ispettore Tecnico

4. Ciò potrebbe incrementare così fortemente il valore venale di quest'ultimo bene da farne risultare un maggior valore *complessivo*. Ma non è detto che sia così.

5. Ovviamente il valore non è mai «zero», perché il valore dell'edificio demolendo è solo quello connesso con il diritto di edificare, in sostituzione, la stessa cubatura.