

ESTIMO TERRITORIALE: ASPETTI METODOLOGICI E DIDATTICI

di D. Agostini e G. Stellin

Lo sviluppo economico che ha interessato l'Italia nell'ultimo dopoguerra, ha determinato profonde modificazioni specie sull'assetto economico-produttivo delle aree rurali. In particolare si è avuta una radicale modificazione quantitativa nell'uso delle risorse con conseguente passaggio da una situazione di relativa stabilità ad una dove le aree rurali sono divenute zone dinamiche e luogo di conflitto tra tendenze ed interessi contrapposti. Queste infatti, sede prevalente se non esclusiva di attività agricolo-forestale o estrattiva (o di processi di trasformazione collegati) accolgono sempre più di frequente anche altre attività; di qui l'effetto macroscopico dato dalla sottrazione irreversibile di risorse (e di terra in particolare) all'attività agricola conseguente la comparsa massiccia di usi alternativi del territorio.

Tale fenomeno non si esaurisce comunque nella sua componente più evidente — cioè l'uso della terra — in quanto viene ad interessare l'intera evoluzione in atto sull'uso delle risorse; all'organizzazione produttiva agricola si sono infatti affiancate (spesso sommandosi ed interagendo) organizzazioni produttive diverse, talora di tipo misto, legate sia al settore industriale che al terziario. Di qui la radicale modificazione di vaste zone del nostro Paese ed i problemi nati dall'essere di un tessuto economico produttivo e sociale nuovo.

La Mano Pubblica, dovendo intervenire, non possiede tuttavia che strumenti settoriali (come il P.R.G. i P.P.A., ecc.) talora metodologicamente obsoleti o rispondenti solamente ad una logica di tipo edificatorio e quindi inadatti per approcci globali. Vi è quindi la necessità oltre che di comprendere l'attuale organizzazione del territorio rurale, di disporre di metodologie e strumenti concettualmente nuovi che rispondano alle esigenze delle mutate realtà e consentano di intervenire in modo corretto (l'esempio riportato dal Prof. Polelli sulla valutazione di impatto ambientale rientra in questa logica).

Si è dell'avviso che queste problematiche possano trovare adeguate soluzioni grazie anche agli apporti che vengono dalla scienza estimativa ed in particolare da quella sua branca che si interessa ai problemi del territorio rurale. Da sempre infatti l'Estimo si è interessato oltre che dei problemi che coinvolgono l'azienda agraria ed il mercato fondiario anche di quelli della

collettività (o di determinati suoi gruppi) quali l'espropriazione per pubblica utilità, la redazione dei piani di bonifica, quelli per il riparto degli oneri consortili, il riordino fondiario ed altri esempi ancora citati nella relazione del Prof. Misseri.

Forse la pianificazione e la gestione del territorio sono argomenti in parte nuovi rispetto al tradizionale campo di interesse dell'Estimo rurale e della professione del Dottore agronomo, ma quando si pensa che quest'ultimo, per legge, è abilitato alla redazione del P.R.G. e che crescente è la domanda di specifiche competenze nel settore, appare chiaro come su questi temi, relativamente alle aree rurali, debbano esserci professionisti preparati.

In altri termini, quando si mette mano al territorio rurale sono necessarie profonde conoscenze oltre che sugli aspetti tecnico-economici dell'attività sua principale, cioè l'agricoltura, anche su metodologie e strumenti specifici dell'intervento pubblico. In tal senso si ritiene che ai settori tradizionali propri della scienza estimativa nei riguardi del territorio (come il riordino fondiario, il giudizio di convenienza alle opere di bonifica ed irrigazione e la redazione dei Piani di classifica), possano affiancarsi metodologie e strumenti che rispondono alle esigenze poste dalla nuova realtà dando nuovi impulsi alla scienza stessa ed all'attività professionale. Per fare un esempio lo strumento della classificazione dei terreni agricoli ai fini di tutela (o di scelte alternative) poggianti su parametri economici, affina il momento conoscitivo e fornisce indicazioni sistematiche, oggettive e scientificamente corrette sia al professionista che a colui al quale è demandato il compito di decidere sulle destinazioni del territorio. Tali parametri, come si è avuto occasione di sperimentare, integrano e potenziano le conoscenze tradizionalmente ottenibili con gli indici di natura fisica (*land capability*) o con quelli biologici come la "carrying capacity".

Si è quindi dell'avviso che il laureato in scienze agrarie (e quindi l'agronomo professionista) possieda ampie conoscenze di base — specie in campo fisico e biologico —, ma debba invece agguerrirsi nel campo concettuale e degli strumenti per poter fornire competenti risposte a tali nuove problematiche. Diversamente il grosso patrimonio culturale che contraddistingue entrambi resta parzialmente inutilizzato mentre disquisiscono e decidono su problemi agricolo-territoriali delle aree rurali altri professionisti (architetti, ingegneri, geometri, ecc.) in genere sprovvisti di competenze e preparazioni adeguate.

Qualora l'Università fosse in grado di creare, accanto a quelli esistenti, i presupposti per l'avvio di nuove professionalità, sarebbe molto più facile occupare nuovi spazi professionali che, oltre ad ampliare le opportunità di occupazione, rappresentano una risposta reale a problemi concreti.

Così come il perito estimatore di un tempo, grazie al bagaglio culturale acquisito nel corso degli studi ed in particolare al "metodo" appreso nel corso di Estimo, era ottimamente in grado di rispondere ai diversi quesiti che nell'attività professionale gli si presentavano, altrettanto allargando ("slargando" come dice il Prof. Misseri) la sfera delle conoscenze a nuove metodologie e tecniche, si può delineare una figura professionale per la quale esiste già una domanda sul

mercato del lavoro. I contenuti del Corso di «Estimo rurale» voluto dal D.P.R. 299/1982 potrebbero così arricchirsi di un nuovo capitolo.

Sulla base anche dell'esperienza didattica maturata in questi ultimi anni (cfr. allegato) tale capitolo potrebbe suddividersi in:

a) *una parte informativa o di cultura generale.* Come infatti le nozioni tecniche che il laureato in Scienze Agrarie ha appreso durante lo svolgimento del Corso di laurea sono bagaglio indispensabile per poter risolvere in modo corretto i diversi problemi di natura economico-estimativa tradizionali, così la conoscenza di concetti, norme e strumenti consentirebbe di acquisire una abilità professionale in campo territoriale. Per fare un esempio, si ritiene che debbano essere conosciuti i principi generali della pianificazione territoriale, i principali strumenti urbanistici ed in particolare la "zonizzazione" per l'importanza che questa assume nel modificare le destinazioni d'uso e l'assetto dei valori fondiari.

b) *una parte più propriamente estimativa.* Dovrebbero qui essere comprese oltre che le stime indicate dal Prof. Misseri nella sua relazione, anche quelle più propriamente legate alle scelte di destinazione d'uso dei suoli e delle altre risorse non rinnovabili. La gestione del territorio rurale pone alla mano pubblica, com'è ben noto, problemi non indifferenti (come quelli legati alle scelte alternative sulla localizzazione delle infrastrutture, all'efficiente distribuzione delle risorse tra i vari usi ed alla minimizzazione nell'utilizzazione di quelle irriproducibili) che attualmente vengono "risolti" sulla base di parametri tecnici, coefficienti fisici che, in questi anni, hanno mostrato tutti i loro limiti ed una scarsa rispondenza nella soluzione dei problemi reali.

A tale riguardo non si dovrebbe commettere l'errore, in cui sono cadute altre figure professionali che, rifiutando sui temi sopra indicati la interdisciplinarietà, hanno finito per essere complici (forse) inconsapevoli del cattivo uso e dello spreco delle risorse.

L'agronomo, in tale contesto, diventa quindi — secondo il nostro parere — un elemento essenziale di un mosaico costituito dalle diverse discipline coinvolte nella gestione dell'ambiente inteso in senso lato.

Elementi di Estimo territoriale

(dal programma del corso di Estimo Rurale e Contabilità dell'Università degli Studi di Padova)

Contenuti del corso

1. Aspetti generali sulle problematiche poste dall'uso razionale del territorio rurale;
2. Conflittualità nell'uso del territorio per destinazioni alternative;
3. La pianificazione: scopi, limiti, fasi e campi applicativi;
4. Cenni su alcune metodologie d'impiego con particolare riguardo al settore agricolo;
5. Gli strumenti urbanistici;

6. Stime relative ai danni ambientali;
7. Valutazioni inerenti le modificazioni nelle destinazioni d'uso;
8. Stime nelle scelte per destinazioni alternative.

Tale programma viene generalmente svolto in 10 lezioni con l'integrazione di 4 esercitazioni/seminari. L'argomento trattato nelle esercitazioni/seminari varia di anno in anno. Con riferimento all'A.A. 1983-84, queste hanno riguardato. 1) Sistemi informativi in agricoltura. 2) Criteri di classificazione del territorio, 3) Letture critiche di P.R.G. particolari. 4) Visita presso alcuni uffici urbanistici.