

## LA DIDATTICA E I SUOI PROBLEMI

1. « Le nostre osservazioni », di I. Campus, R. Romiti.
2. « Nota » di G. Vita Finzi.
3. « Formazione professionale oggi », di E. Ottolenghi Vita Finzi.

*Nel numero precedente (n. 19 - novembre 1988) in questa Rubrica è stato pubblicato un articolo delle colleghe Gisella Vita Finzi e Anna Armani sul tema di Estimo nella maturità tecnica agraria dello scorso anno.*

*Con vivo piacere la Redazione accoglie ora un altro articolo sullo stesso argomento dal titolo « Le nostre osservazioni » dei colleghi Francesco Campus e Remo Romiti oltre ad una « Nota » di precisazione della Prof.ssa G. Vita Finzi.*

*La Redazione ringrazia i citati due colleghi anche per la lettera inviataci, della quale viene riportata la parte centrale:*

*« ... Crediamo che sia da annoverare tra i risultati positivi del Ce.S.E.T. aver rinnovato l'interesse per l'estimo, vivacizzando le discussioni su vari argomenti della materia, discussioni che languivano da alcuni anni. In questo spirito - poiché non condividiamo l'impostazione data dagli AA. alla soluzione del tema - vorremmo dire, anche noi, il nostro parere richiamando alcuni concetti che noi « riscopriamo » autonomamente (2-3-4) ma che il Tofani aveva già delineato nel lontano 1933 (ma perché dimentichiamo facilmente quanto è stato scritto in passato?) ».*

*La redazione auspica al contempo che questi ed altri temi vengano affrontati e discussi, nella certezza di un apporto di serietà propositiva e così promotrice di ulteriori approfondimenti.*

## 1. - LE NOSTRE OSSERVAZIONI

### 1) - Il tema ministeriale

« Il fittuario di un'azienda estesa per 40 ettari, pianeggiante, esegue, con il parere favorevole dell'organo provinciale, opere di miglioramento fondiario consistenti nello scavo di due pozzi ed in un collegato impianto di distribuzione idrica.

Trascorsi cinque anni, per sopravvenuta inidoneità fisica, il suddetto locatario chiede il recesso del contratto e l'indennità per i miglioramenti eseguiti.

Dopo aver sinteticamente descritto le strutture aziendali originarie, le caratteristiche delle opere realizzate e le conseguenti modifiche all'ordinamento produttivo, il candidato determini l'ammontare della indennità ai sensi delle vigenti leggi ».

Rileviamo intanto che il testo ministeriale può portare fuori strada. Infatti, il suggerimento di descrivere « le strutture aziendali originarie e le modifiche all'ordinamento produttivo » sembra indicare, tra le righe, che l'ammontare dell'indennità possa essere stimata come differenza tra due valori fondiari - quello dell'azienda resa irrigua e quello della stessa azienda se il miglioramento non fosse stato eseguito - seguendo il procedimento analitico mediante la capitalizzazione *dei due benefici fondiari*: il che, come dimostreremo, è concettualmente errato, in contrasto con la normativa in materia, e può portare, assai spesso, alla stima di indennità ingiustamente onerose per il proprietario del fondo (e, per conseguenza, ingiustamente favorevoli all'affittuario).

In realtà, le uniche osservazioni e descrizioni tecniche che il candidato avrebbe dovuto esporre ai fini della stima dell'indennità riguardano:

- a) le opere di irrigazione eseguite dall'affittuario, il loro più probabile costo di ricostruzione e la loro prevedibile durata;
- b) il giudizio sulla ordinarietà del miglioramento.

---

\* Prof. ordinario di Economia Agraria nella Facoltà di Agraria dell'Università di Pisa.

\*\* Prof. straordinario di Economia Agraria nella Facoltà di Medicina Veterinaria dell'Università di Pisa.

Nella pratica estimativa il giudizio sulla ordinarietà, o meno, di un miglioramento fondiario può comportare, per il perito estimatore, difficoltà ed incertezze, correlate alla validità *attuale*, sia economica che tecnica, dell'opera eseguita, al suo stato di efficienza, etc.; nel tema ministeriale queste incertezze non sembrano sussistere: si tratta di un'opera funzionale ad un gran numero di attività agricole; l'epoca di costruzione è recente e, soprattutto, ha avuto il benestare dell'organo tecnico provinciale che, oltre a riconoscere la fattibilità delle opere relative all'attinimento (come sottolineato da Vita-Finzi e Armani), sottointende riconosciuta la sua validità tecnico-economica (il terzo comma dell'articolo 16 della legge 203/1982 parla di riconosciuta *congruità* delle opere). Possiamo ammettere, dunque, che si tratti di un miglioramento fondiario *ordinario* anche al momento della riconsegna dell'azienda.

## 2. - Le disposizioni legislative in tema di indennizzo ed i criteri di stima

La legge 203 del 1982, modificando solo nella formulazione la precedente legge 11 del 1971, così recita al secondo comma dell'articolo n. 17: « l'affittuario che ha eseguito le opere di cui al primo comma dell'articolo 16 ha diritto ad una indennità corrispondente all'aumento del valore di mercato conseguito dal fondo a seguito dei miglioramenti da lui effettuati e quale risultante al momento della cessazione del rapporto, *coi riferimento al valore attuale di mercato del fondo non trasformato* ».

Una volta tanto, se ci è concesso dirlo, la formulazione è chiara e non dà adito a dubbi: l'indennità è pari all'incremento di valore di mercato del fondo e cioè al « migliorato »; in formula - indicando con  $I$  l'indennità, con  $V_t$  il valore di mercato del fondo alla riconsegna con il miglioramento fondiario eseguito, con  $V_o$  il valore di mercato del fondo alla stessa data della riconsegna ma considerato privo del miglioramento possiamo scrivere:

$$[1] \quad I = V_t - V_o$$

Sembrerebbe che il passaggio dalla [1] all'impostazione data dagli AA., cioè all'espressione (inutile dire cosa indicano  $B_{ft}$ ,  $B_{fo}$  ed  $r$ ):

$$[2] \quad I = \frac{B_{ft}}{r} - \frac{B_{fo}}{r}$$

sia solo questione di semplici passaggi matematico-estimativi in modo da impostare un procedimento di stima analitico: ma così non è. La [1] è corretta ma può essere male interpretata se con  $V_o$  si intende, nel caso in esame, il più probabile valore di mercato del fondo asciutto ma non irrigabile: la [2] è errata come impostazione generale.

Torniamo alla [1]: prescindendo dal procedimento di stima, supponiamo che  $V_t$  sia già stato determinato e domandiamoci come l'estimo insegni a valutare  $V_o$ , cioè quello che la legge 203/1982 ha definito « valore attuale di mercato del fondo non trasformato ». La differenza

tra il valore di mercato del fondo irriguo e quello del fondo *non* irriguo è costituita dal miglioramento fondiario di cui è stata riconosciuta l'ordinarietà; il fondo asciutto, pertanto, deve essere considerato *non ordinario*, in quanto qualsiasi imprenditore di capacità che rientrano nella classe di maggiore frequenza realizzerebbe *quel* miglioramento. La teoria dell'ordinarietà (ci sia perdonata l'insistenza su questo sostantivo e sul suo aggettivo: non vogliamo creare ambiguità usando dei sinonimi) ci insegna che, in simili circostanze, il perito deve valutare il bene facendo riferimento al fondo ordinario e detraendo, poi, i costi necessari per portarlo in tali condizioni. Pertanto, ad evitare l'errore di cui si è detto, la [1] dovrebbe essere scritta sotto la formula:

$$[3] \quad I = Vt - (Vt - K)$$

in cui  $K$  rappresenta il costo, anch'esso ordinario, di esecuzione delle opere necessarie per portare il fondo all'ordinarietà. Volendo usare il procedimento analitico, la [3] assume la forma:

$$[4] \quad I = \frac{Bft}{r} - \frac{Bfo}{r} - K = K$$

Ne segue che, se il miglioramento fondiario è ordinario, l'indennità spettante all'affittuario per il miglioramento fondiario da lui eseguito può, al massimo, essere uguale al costo ordinario di riproduzione; al massimo, in quanto deve essere tenuto conto della vetustà dell'opera, vetustà che ne diminuisce, evidentemente, il valore. Ricordiamo che alla stessa nostra conclusione era già pervenuto Tofani nel 1933 (1).

Per la stima dell'indennità nel caso in cui si tratti di miglioramento fondiario *non ordinario alla data della riconsegna* e per una più completa trattazione dell'argomento rimandiamo a tre nostri precedenti lavori sull'argomento (2-3-4).

Amore di precisione? Pignolerie dottrinarie? Non certo solo questo. Usando la [2], o la [1] mal interpretata, si giunge ad attribuire all'esecutore del miglioramento sul fondo altrui la *suscettività ordinaria al miglioramento*. Si pensi, proprio nel caso dell'irrigazione, agli indennizzi che potrebbero essere stimati in zone subaride, dove la suscettività ordinaria alla irrigazione, per fondi non ancora resi irrigui, è molto elevata. Non è questo il caso del tema ministeriale: tuttavia, anche per quel caso, si può invocare, a ragione, la presenza di falde acquifere che, agli occhi della maggior parte dei possibili acquirenti e cioè dell'imprenditore ordinario, danno ai terreni che ne sono dotati un valore maggiore rispetto a quelli dove tali circostanze non sussistono.

L'indennità stimata in base alla [2] porta allo stesso risultato rispetto alla [3] (od alla [4] nel caso di procedimento analitico) soltanto quando la suscettività ordinaria al miglioramento sia uguale a zero e cioè:

$$Bft - Bfo = K \cdot r$$

Tuttavia, anche in questo particolarissimo caso, rimane, adottando la [2], il grosso errore concettuale di procedere alla stima del più probabile valore di mercato di un fondo *non in condizioni ordinarie* in base

al *beneficio fondiario attuale*, capitalizzato ad un saggio determinato non sappiamo in quale modo. Infatti, se l'irrigazione è ordinaria, esiste un solo saggio di capitalizzazione, desumibile dalle contrattazioni di fondi irrigui; qualsiasi altro saggio, adottando la [2] necessario per capitalizzare il *Bfo*, potrebbe soltanto essere *inventato* dal perito e non rilevato sul mercato.

Per quanto riguarda la possibilità, prospettata da Vita-Finzi e Armani, di stimare l'indennità spettante all'affittuario « mediante l'ammontare della differenza tra l'equo canone dell'azienda irrigua e quello dell'azienda asciutta », oltre che non corretta per i motivi già esposti, ci sembra lontana da qualsiasi logica estimativa.

### *Summary*

The authors present their observations on a previous article by G. Vita Finzi and A. Armani on the subject of valuation in the training for the diploma or agricultural technician, adding their own comments and explanations.

### *Résumé*

Les auteurs exposent leurs observations, y compris sur un plan critique, à propos d'un article précédent de G. Vita Finzi et de A. Armani sur le thème de l'Estimation lors du baccalauréat technique agricole en en commentant et en en expliquant lo déroulement.

### BIBLIOGRAFIA

- (1) TOFANI M., « Economia delle trasformazioni fondiarie », Barbèra, Firenze, 1933.
- (2) ROMITI R., « Miglioramenti fondiari e stima del migliorato », *Genio Rurale*, n. 3, 1968.
- (3) CAMPUS F. e ROMITI R., « Il criterio di indennizzo per miglioramenti fondiari e la sua base estimativa », *Rivista di Diritto Agrario*, n. 4, 1976.
- (4) ROMITI R., « L'indennità per i miglioramenti eseguiti dall'affittuario », *Genio Rurale*, n. 11, 1982.

2. - NOTA

Per gentile premura della Redazione di « Aestimum » ho potuto prendere visione delle osservazioni dei colleghi Campus e Romiti che riprendono l'argomento del tema ministeriale di Estimo, già esaminato da me e dalla collega Armanni nel n. 19 del novembre 1988.

Mentre mi rallegro di aver sollecitato una discussione su un tema didattico generalmente relegato ai pochi addetti ai lavori, desidero aggiungere alcune precisazioni.

Sono perfettamente d'accordo sul fatto che la stima della indennità spettante all'affittuario effettuata « mediante l'ammontare della differenza tra l'equo canone dell'azienda irrigua e quello dell'azienda asciutta » oltre che « non corretta » è « lontana da qualsiasi logica estimativa ». Tra l'altro sappiamo tutti che il canone (equo o non equo) è un reddito lordo! La famigerata frase che figura nell'articolo a firma Vita-Finzi e Armanni nel bollettino n. 19 è infatti dovuta ad uno spiacevole disguido tipografico.

Non sono invece d'accordo con Campus e Romiti per quanto riguarda la stima dell'indennità spettante all'affittuario in seguito ad un miglioramento fondiario. Infatti, anche se il progetto del miglioramento ha avuto l'approvazione dell'organo tecnico provinciale, ciò non vuol dire che questo sia ordinario: può essere bensì *congruo*, cioè conforme, adatto, opportuno, ma non necessariamente *ordinario*, cioè effettuato da imprenditori « di capacità che rientrano nella classe di maggiore frequenza ». Inoltre nella determinazione dell'indennità sulla base del migliorato, il rischio dell'esecuzione, della riuscita e della gestione dell'investimento, fino alla fine del contratto ricade tutta sull'affittuario conduttore, di conseguenza, secondo la vigente legge n. 203 del 1982, il concetto del costo ( $K$ ) che un imprenditore ordinario avrebbe sostenuto per l'esecuzione del miglioramento, non riguarda il calcolo dell'indennità. Vi sono inoltre miglioramenti che si esauriscono o diventano obsoleti durante l'affittanza per i quali non spetta indennizzo. Di conseguenza il calcolo:

$$I = V_t - V_0$$

---

\* Agronoma, già docente di ruolo negli Istituti Tecnici per Geometri.

si esplica proprio nella valutazione del fondo (di quel fondo reale oggetto di contratto d'affitto e non di un ipotetico ordinario) sempre riferendosi al momento di fine contratto, ma considerando il fondo rispettivamente nelle condizioni seguenti e precedenti il miglioramento.

Ricordando con divertita nostalgia certe antiche polemiche tra i Cultori della filosofia dell'estimo, ringrazio Campus e Romiti per il loro intervento in un campo da loro già tanto validamente approfondito.

### *Summary*

Answering Campus and Romiti, the authors of the article about the subject set by the Ministry for the examination for agrarian experts published in *Aestimum* n. 19, wish to explain that the estimate of the indemnity due to a tenant for improvements, carried out on the basis of the law n. 203/82, is independent from the concept of ordinary.

### *Résumé*

Repondant à Campus et Romiti les auteurs du comment de l'épreuve écrite ministérielle pour les lycées techniques agricoles publié sur le n. 19 de *Aestimum*, précise que le calcule de l'indemnité que le locataire doit percevoir pour les améliorations effectuées selon la loi n. 203/82, fait abstraction de la conception d'ordinaire.

### 3. - FORMAZIONE PROFESSIONALE OGGI

Di fronte al traguardo del 1993, con la «libertà di stabilimento della mano d'opera e la totale libertà di circolazione, anche mediante il reciproco riconoscimento dei diplomi, certificati ed altri titoli di studio», si aprono nuovi e pressanti problemi che investono la politica dell'istruzione nella sua globalità.

Per quanto riguarda l'istruzione tecnica, ed in attesa di una mai giunta riforma della scuola media superiore, occorre puntare più che mai sul ruolo che la formazione professionale dovrà svolgere nell'immediato futuro nell'ambito europeo.

Emergono da un lato le carenze dei programmi scolastici ed in particolare il limitato spazio riservato alle materie tecniche in grado di specializzare il corso di studi, dall'altro il graduale e sempre maggiore scollamento della scuola dalle realtà produttive del mercato del lavoro.

I giovani diplomati dimostrano oggi una notevole disponibilità al ricorso ad attività formative per aumentare o riqualificare la propria professionalità e per raggiungere una maggior specializzazione anche diversificando le proprie competenze.

Si possono delineare tipi diversi di interventi di formazione professionale, in funzione della domanda da parte dell'apparato produttivo di specifiche competenze nonché dalle differenti categorie di destinatari:

- formazione *al* lavoro, indirizzata a quanti cercano un primo inserimento dopo aver terminato un ciclo di studi;
- formazione *sul* lavoro, che comprende tutti gli interventi diretti ad operatori già inseriti ai vari livelli della produzione;
- riconversione professionale, per gli addetti a settori produttivi non più rispondenti alle esigenze economiche della politica nazionale e comunitaria e pertanto debbano venir preparati a diversa attività

---

\* Agronoma, docente di ruolo negli Istituti Tecnici per Geometri.

professionale. Questo tipo di intervento esula da quelli diretti a quanti (giovani e adulti) escono dalla scuola media superiore e viene gestito per altre vie e da Enti diversi.

La formazione professionale propriamente detta si rivolge quindi a:

- giovani diplomati i quali sentono la necessità di colmare il gap esistente tra il grado di preparazione scolastica ed i livelli di qualificazione richiesti attualmente dal mercato del lavoro;
- professionisti, siano essi lavoratori dipendenti od autonomi, inseriti nel settore pubblico od in quello privato, che richiedono interventi finalizzati alla formazione di profili professionali ad elevato contenuto di competenze tecnologiche e specialistiche;
- tecnici, per lo più già inseriti nel mondo del lavoro, i quali hanno necessità di un periodico aggiornamento ed approfondimento della propria preparazione teorico-pratica.

Uno stesso progetto formativo può venir svolto a livelli diversi, secondo il tipo di destinatari e le necessità organizzative (tempi, orari, ecc.). Per prima cosa, occorre procedere ad una ricerca preliminare sulla domanda di figure professionali che emerge dal mercato del lavoro europeo, sulle condizioni di ristrutturazione e riorganizzazione produttiva previste dalla programmazione economico-politica, sui contratti di lavoro e sulle trasformazioni tecnologiche e organizzative rilevabili nei diversi settori. Naturalmente, sarebbe necessario conoscere il fabbisogno, a breve e medio termine, delle singole professionalità per poter indirizzare un numero adeguato di persone ad ogni indirizzo formativo. In mancanza di dati derivanti da proiezioni delle domande di posti di lavoro nei diversi settori, si possono almeno individuare alcune nuove professionalità che stanno emergendo nei settori di competenza dei geometri e dei periti agrari, tra cui:

- tecnici dell'energia (sistemi decentrati, energie rinnovabili, risparmio energetico),
- tecnici dell'ambiente (controllo qualità ambiente, smaltimento rifiuti nocivi),
- esperti ed addetti in biotecnologie (industriali, farmaceutiche, alimentari),
- esperti e tecnici di utilizzazione delle terre marginali,
- esperti e tecnici della stabilizzazione del suolo (previsione frane, erosione dei suoli e dei litorali, ecc.),
- esperti e tecnici delle risorse idriche (reperimento e gestione),
- esperti e tecnici in nuove tecniche agricole (biotecnologie agrarie, genetica, sistemi di produzione, di gestione, applicazioni informatiche).

Vanno inoltre considerate le fasce di professionalità previste da specifici interventi legislativi: così i corsi per « operatori laici della fecondazione bovina e suina » e per il « personale addetto all'acquisto ed uso dei presidi sanitari ». Così pure, leggi nazionali o regionali quali quelle relative all'uso di energie alternative, alla tutela delle acque, all'uso del suolo, ecc. possono dare lo spunto ad interventi formativi specifici.

I servizi di formazione si articolano su diverse fasi che comprendono la progettazione, l'organizzazione e gestione dei corsi, il controllo. Compito dell'Ente pubblico (Regione e Provincia, al momento attuale) è presiedere alla progettazione ed al controllo, quest'ultimo finalizzato sia all'erogazione di centimetri sia al rilascio ai partecipanti di un attestato finale che costituisca titolo riconosciuto in sede europea. Le fasi relative all'organizzazione e gestione dovrebbero venir affidate dall'Ente pubblico ad altri Enti (Università, Enti di sviluppo agricolo, Comunità montane, Camere di Commercio, Collegi ed Ordini professionali, ecc.) ed imprese private, attraverso apposite convenzioni.

I docenti dovrebbero preferibilmente essere esperti del mondo del lavoro anche provenienti da Paesi della CEE, coordinati da un tecnico responsabile del corso.

Va tenuto presente, al fine di sottolineare l'urgenza di attuare una politica globale di formazione professionale, che in altri Paesi europei (es. Germania Federale) già si tengono corsi triennali di formazione professionale per giovani tecnici da porre in condizioni, attraverso lo studio delle lingue e la preparazione professionale, di inserirsi in attività lavorative qualificate in qualunque Stato comunitario.

### *Summary*

In connection with the opening of the frontiers in Europe, it is necessary to carry out an educational policy which should allow young people to join a wider labour market. In the field of technical instruction one should organise training courses for the new professions that are becoming more and more important.

### *Résumé*

Dans l'attente de l'ouverture des frontières en Europe, il se rend nécessaire de conduire une politique de l'instruction qui permette au jeunes gents d'entrer dans un plus vaste marchai du travail. Pour ce qui concerne l'instruction technique on doit faire des programmes d'interventions por la formation des nouvelles professions qui sont en train de se developper.