

STORIOGRAFIA DELL'ESTIMO

LA VALUTAZIONE DEI FONDI RUSTICI IN ALCUNI INEDITI DEI GEORGOFILI

SEBASTIANO DI FAZIO *

Nell'archivio della prestigiosa Accademia Economico-Agraria dei Georgofili di Firenze si trova custodito ed ormai scrupolosamente inventariato - il che ne agevola la ricerca e, quindi, la consultazione - un inestimabile patrimonio di documenti inediti relativi a « *letture, memorie, rapporti e discussioni pubbliche* » riguardanti in massima parte le vicende che hanno caratterizzato l'evolversi della nostra agricoltura dal 1735 agli inizi del presente secolo¹.

Tra la grande massa dei documenti dei quali si è fatto cenno, non mancano quelli nei quali vengono dibattuti problemi relativi alla valutazione dei fondi rustici, sia sotto l'aspetto metodologico che pratico e, quindi, applicativo.

Di questi ultimi, un gruppo risulta costituito dalle *dissertazioni* presentate dai concorrenti al concorso pubblico, bandito dall'Accademia suddetta nel 1779 e riproposto negli anni successivi sino al 1784², « *per l'assegnazione di un premio, consistente in una medaglia d'oro, del valore di 25 zecchini, da conferirsi a chi avesse risolto il seguente quesito: indicare le vere teorie con le quali abbiano i pratici stimatori delle vere guide che gli conducono a determinare il valore* »³.

Un altro gruppo, invece, comprende varie *memorie* che furono oggetto di *letture* accademiche tra il 1807 e il 1833.

Delle *dissertazioni* relative al concorso suddetto (in numero di sette), ad eccezione di quella dichiarata vincitrice, dovuta - come è noto - ad Adamo Fabbroni⁴, non si conoscono i nomi degli autori⁵.

* Prof. Straordinario di Economia Agraria dell'Università di Catania.

¹ Cfr. ACCADEMIA ECONOMICO-AGRARIA DEI GEORGOFILI, *Archivio storico, Inventario, 1735-1911*, Azienda Litografica Toscana, Firenze, 1970-77, voll. I, II, III, IV. Nelle citazioni che seguono la suddetta fonte archivistica sarà indicata, per brevità, con la sigla AEAG.

² Cfr. AEAG, *Archivio...*, op. cit., buste 106, nn. 12 e 13, e 107, n. 14.

³ Cfr. DI FAZIO S., *Alla ricerca delle « vere » teorie sulla stima dei fondi rustici*, in « *Orientamenti tecnici* », 1984, n. 37, p. 5.

⁴ La dissertazione del Fabbroni venne pubblicata, per i tipi di Gaetano Cambiagi di Firenze, nel 1785 e, successivamente, di essa si ebbero diverse ristampe, di-

Al fine di approfondire sempre più la conoscenza dell'evoluzione storica della metodologia estimativa dei fondi rustici, iniziamo la pubblicazione di alcuni, fra i più significativi, degli inediti suddetti.

Fato prudentia maior

Siccome non è stato bastantemente risposto al quesito dell'anno 1780 di questa Reale Accademia di Georgofili, ne ha sospeso il premio l'anno scorso 1781 per darlo, disse, a chi meglio sodisferà al medesimo l'anno presente 1782, così dimanda in detto quesito:

« Le vere teorie, colle quali devono eseguirsi le stime dei terreni, stabilite le quali abbiano i pratici stimatori delle vere guide, che li conducono a determinare il valore »; attendendo le dissertazioni a tutto l'andante mese di luglio 1782.

Pervenuto in questa città di Padova anco a mia cognizione il quesito sud.o come persona, che, con publica sovrana licenza, per tutto questo serenissimo dominio veneto, esercita l'arte di publico perito, e stimatore de terreni, conoscendo, che, per la verità, le vere teorie delle arti contribuiscono a suoi avanzamenti, e sempre, che siano accoppiate alla pratica, le perfezionano; così molto providamente s'è determinata la sapienza di questa Reale Accademia al quesito sud.o, a cui, nel semplice bassissimo mio stile, mi dò l'onore di laconicamente rispondere, umilmente esponendo quanto fù da me conosciuto sempre necessario per ben'esercitare questo quanto specioso, ed onorevole, altrettanto geloso, ed interessante officio di p.co p.to, e stimator di terreni.

Delle adunque ricercate teorie, io stabilisco, che il stimatore medesimo, prima d'intraprendere alcuna stima abbia ad esser versato, per fabricarsi da se solo, con le stesse, le vere guide necessarie a determinare il valore dei terreni, e queste per la pratica mia di sette, e più lustri sono le qui sotto esposte, di cui per scorta, essendomi sempre servito, ed avendo avuta la considerazione dell'universale compatimento, mi sento perciò stimolato di qui umilmente rassegnarle nel seguente modo:

- 1.mo Cognizione della qualità, e natura delle terre, e perchè, e quali, e quante esse si siano. Si parla al quanto di esse.
- 2.do Cognizione dell'aria, o sia del clima, e perchè. Si dà un'idea per conoscerla.

tribuite nell'arco di più di mezzo secolo. Cfr. NICCOLI V., *Bibliografia dell'Estimo ordinario in Italia fino al 1856*, Drucker e Tedeschi, librai editori, Verona-Padova, 1889, pp. 24-28; DI FAZIO S., *Alla ricerca delle « vere » teorie...*, op. cit., p. 8.

⁵ Le buste con le indicazioni del nome e del cognome dei concorrenti esclusi dal conferimento del premio non venivano aperte; successivamente si procedeva alla loro distruzione.

- 3.º Cognizione delle acque, e perchè. Si parla qualche cosa della natura delle stesse, e sua proprietà.
- 4.º Cognizione di coltura, e perchè. Si fa parola di essa.
- 5.º Cognizione di letami, e perchè. Si discorre dei medesimi.
- 6.º Cognizione di se medesimo, e perchè.
- 7.º Cognizione d'aritmetica, e scrittura, e perchè.
- 8.º Cognizione di geometria, e perchè.
- 9.º Cognizione, e provisione insieme di onoratezza.

Ho esposte le suddette cognizioni necessarie a prendersi dal stimatore ed esporrò con la possibile brevità ad una ad una quanto di speculazione mi cade sopra le medesime, onde formarsene le ricercate vere guide.

Della qualità e natura delle terre

Le terre in tre classi son divise, cioè in piani, valli, e monti, ed ogn'una di queste formata d'un legamento di corpi naturali gl'uni agl'altri, con de corpi intermedi, frà di loro corrispondenti, ha le sue differenti qualità e nature. Io però dei soli piani penso di ragionare, i quali, come parte di maggior estensione, potranno guidare al conoscimento dei monti, e delle valli.

Li piani adunque, tutto che in molte specie divider si potessero, per maggior brevità, ed intelligenza, in due soltanto, cioè in forti, e dolci io li presento, già che ciascuna di queste puo esser grassa, e magra, aventi cadauna di esse il più, il mediocre, ed il meno, perciò farò la divisione. In terre *forti più grasse*. In terre *forti mediocrementemente grasse*. In terre *forti meno grasse*. In terre *dolci più grasse*. In terre *dolci mediocrementemente grasse*, ed in terre *dolci meno grasse*, dichiarando quali esse siano, e ripartitamente quale l'indole loro, e la loro natura.

Le terre *forti più grasse son quelle nere* di sua natura, constipate, e poco solute, e perciò devono esser arrotte profondamente in stagione, nè tanto arida, per dissotterare il fondo gellato, e neghittoso, disciolto, e trittolarlo ben bene, perchè possa il sole deppositar i suoi influssi, e l'atmosfera i suoi effetti, senza di che, quantunque grasse, rimarrebbero nella sua unita densità gelate, ed infeconde. Virgilio apertamente ce lo dice. « Sino al vivo il vomer fenda, sich'ei dal solco consumato splenda ». La Giarra, la sabbia, e altre solubili materie mischiate con esse possono ridurle più trattabili, ed atte a più ricevere le benefiche influenze dell'aria, che le fan abbondare di vegetabili nutritive, e con ciò fecondarle, ed accrescer loro il valore.

Le terre *forti mediocrementemente grasse* son le nere abili ad esser sciolte, e granite dai gelli, e perciò sono le migliori delle prime da lavorarsi, ed essendo mediocrementemente porose s'insinuano maggiormente in loro le influenze dell'aria, che le fecondano. Queste co' suoi oli, e sali volatili ci

tramandano un piecevolissimo odore nella sua natural fermentazione, allorchè dopo qualche siccità, mediante la sua rottura venghino umidite, e gonfiate da dolci piogge. Questa qualità di terra essendo la migliore fra tutte le altre deve necessariamente esser conosciuta dal stimatore.

Le terre *forti meno grasse* son quelle più trattabili, e facili da lavarsi a causa di sua maggior leggerezza, originata dalla sua natural solubilità e porosità, per cui (tutto che s'insinuino più facilmente le influenze benefiche dell'aria, ciò non'ostante, trovando tosto apperti i monti) non possono tanto persistere, ne tanto medesimarsi con esse, ond'è, ch'evaporandosi facilmente quell'umor nutritivo, si rendono men fertili delle sudette, e perciò, come compimento d'un'opera già principata dalle rugiade del cielo bisogna più abbondarle di concime, perchè con la sua fermentazione supplisca nella vegetazione alle naturali defficienze delle medesime.

Veniamo alle terre dolci

Le terre *dolci più grasse* sono quelle, che non essendo nere, contengono in sè una limitata quantità di acqua, da cui se ne impedisce fino ad un certo segno maggior quantità ne di lei pori, e penetrando il fluido con qualche stento, per conseguenza disunisce le parti, e lentamente le ammollisce, rendendole facili al lavoro, alla partecipazione delle influenze del cielo, pel serpeggio delle radici, ed al nutrimento delle piante in quanto spetta alla natura sua.

Le terre *dolci meno grasse* sono le sabiose, e giarose, le quali non dette, e di natura piuttosto benigna, ed affabile ad impinguarsi degl'umori sostancievoli dell'aria, per il che facilissime da tritursi, onde le radici de vegetabili possono agiatamente divertirsi, e succhiare il liquido nutrimento, qualunque egli si sia alla vegetazione, e conservazione della propria specie necessario.

Le terre *dolci meno grasse* sono le sabiose, e giarose, le quali non contengono succhi saponacei, ne mugilaginosi, non possono, che per poco tempo ritener l'acqua, e perchè soggette a ricever, e serbare maggior calore dal sole che umidità dall'acqua, così nella maggior parte di esse non essendovi parti capaci di fermentazione, mancano di parti nutritive per far crescer le piante.

Con qual seno di grazia potrebbe un generale d'armi por in ordine i suoi soldati, e con una sempre eguale ordinazione distribuir questi a quello, e quelli ad altro movimento; qui far circolo, e fronte, la misurar forza a forza, e tutti (...) d'una fulgureggiante spada por in sanguinosa furia; se ignorasse ed il luogo ove fermo avesse il campo, e l'abilità de suoi soldati, onde attardarli all'innimica zuffa. E come il buon medico potrebbe dalle morbose affezioni toglier di mezzo l'ammalato, se oltre a scordarsi d'esser ministro collaterale della natura, occulte le fossero, col naturale temperamento dell'egrotante (?), le cause prossime, e remote produttrici questa, o quell'altra infermità, e digiuno del misto e proprietà del rimedio, nel produr quand'uno, e quando l'altro effetto ci ne fosse.

Non diversa io m'accorgo esser la condizione di que' Periti, e Stima-

tori, i quali affatto inscienti delle sopraccennate differenti qualità dei terreni, e delle loro rispettive nature, e perciò dei vegetabili loro più riuscibili, confacenti, e vantaggiosi, che devono esser loro di guida sicura per calcolarne il valore; pur tutta via, in una tale oscurità si attardano di avventurare col privato ed alle volte col pubblico interesse la loro riputazione.

Perchè adunque abbiano essi, come aver devono bastante (?) abilità per sostener l'impiego loro decorosamente, coll'aver le sufficienti teorie per loro guide, abbadino ad istruirsi di quanto s'è detto fin'ora, e di quanto si dirà in appresso.

Ho esposte, e divise le qualità dei terreni in queste poche classi, non perchè non potessi accrescerle maggiormente, ma tutte avvicinandosi o al più o al meno di queste nostre; ecco la necessità anco nel stimatore di speculazioni e teorie, colle quali, a natura dei casi convenevolmente uscirne.

Dell'aria

Ora dovendo parlar dell'aria, elemento, che all'ubertà dei terreni concorre, confesso il vero, mi trovo ambiguo, e sospeso, mentre l'argomento dell'assunto richiederebbe quella lunghezza, che non promisi, e quella digressione, che non può aver luogo nel presente proposto piano; ma il dover parlar dell'aria, e de suoi effetti, e lasciarvi a labbra asciutte di qualche sua essenzialissima proprietà, e principi, che in essa contengono, siccome sarebbe un zoccolo scompagnato, così non posso dispensarmi dall'epilogo, almeno, di alcune fisiche generali cognizioni.

L'aria adunque, ch'è infinitamente fluida ha in sè tre proprietà, d'essere cioè fluida, grave, ed elastica.

Parlando dell'aria naturale, questa sarà più grave, quanto più si avvicinerà a luoghi piani, a differenza di quella, che scorre sopra erti monti, ch'è molto più leggera, e sottile; perchè quanto più si accosta alla fine della sua atmosfera, tanto meno è grave, essendo minori quei corpi, che sopra di essa si uniscono.

Altre acquisite proprietà poi può aver l'aria, che possono esser molte, molti potendo esser ancora quei corpi, che con essa mescolar si possono. Difatti diversa sarà l'atmosfera dell'aria d'un fiume da quella di un monte, diverse essendo le particelle, che con essa si uniranno; poichè le prime saranno umide, e perciò più gravi, a differenza delle seconde, che saranno sottili, asciutte, e però più leggere; così le aree delle paludi diverse da quelle di un luogo terreo; così diversa quell'aria, che si suscita da smosse terre, da quella delle città, sì perchè più perennemente sopra la medesima scorrerà, come pure per la quantità de fuochi, che vi sono, giovando molto i medesimi per la chiamata d'una nuova più sottile, ed aprica aria, perchè rarificandosi ne corre secco delle particelle acide estratte dalle legna e perciò viene ad esser anco delle precedenti più sana, e perfetta.

Non di sole esalazioni terrestri adunque è imbevuta l'aria, ma di semi di diverse piante, d'insetti e d'infinita altre parti, sicche con le qualità che acquista da molti corpi, che si mescolano con essa in varie forme

ferisce (?) quel misto de corpi della terra (A) che vi nuotan dentro, cioè oglio, sale, acqua, fuoco, ed altro, che in ogni specie terrea, in maggior, o minor quantità, corrispondente all'indole, e qualità sua, s'attrova, ed ivi medesimendosi con quei contenuti con le sue parti, che ha in moto li divide, li fermenta, li esalta, e li prepara ad un facile riassorbimento delle serpeggianti, e bibole radici del seminato. Quindi è che dal disfacimento di questo misto, che nasce tanto dal contatto, e confricazione dell'aria percorsa, e riscaldata dai raggi del sole, quanto dell'ebollizione delle amide, oleose, saline, ed ignee particelle, con altri corpi fermentabili, che ivi in copia s'attrovano, ne insorge una rarefazione, e minuta comparazione, che impregna il nostro grano.

Concorrendo l'aria adunque, o sia il clima a render più o men feconde le terre, nelle di già sopra descritte forme, è ben chiaro a conoscersi quanta sia la necessità, che il stimatore ne faccia studio diligente di essa, per conoscerla quale, e di qual natura sia, sopra qualunque terreno, che gli occorrerà di stimare, sia vicino a paludi, o a monti, o a città o a piani.

Dell'acqua

Essendo l'acqua il principio di tutte le cose ad evidenza si conosce l'imperio, che ha sopra gli elementi: spegne il fuoco, si alza nel mezzo dell'aria per dominarla, e per compartire fecondità, ed arrear a tutte le cose l'anima vitale, mentre tutte le forze, che ha la terra le vengono dall'acqua somministrate.

Lo scriver la qualità delle acque in generale è pratica difficile, perchè da luoghi dove nascono, da quelli per ove passano, e dalle arie ove dimorano molte diversità ricevono, e però deve il stimatore perito al caso di aver a stimar acque, o terreni beneficati dalle medesime esaminare, in riflesso almeno le tre essenzialità sopradette accrescendo, o diminuendo il valore alle stesse, ed ai terreni a seconda della qualità di esse, se magre, o grasse, se troppo fredde, o troppo calde, se perenni, o incostanti sopra di che tutto potrà dillatarsi maggiormente colle sue teorie per sortirne, nelle occasioni, un fine equo, e giusto.

(A) Fra i corpi eterogenei, che con l'aria si uniscono, e che sopra la terra, come mezzo principale agiscono, io considerò certe particelle, calde, frigide, aride, ed umidi vicissitudini, o combiamenti alternati dell'aria, le quali stabiliscono come un mezzo naturale per dillatare, e restringere alternativamente la terra, del qual alternativo movimento n'è l'effetto la rarità, e separazion della medesima. Ne canta Virgilio l'utilità, che la terra trae dalle vicissitudini dell'aria con questi versi del lib. delle Georg.:

Illa seges demum votis respondet avari
agricolae, bis quae solem, bis frigora sensit
illius immensae ruperunt horrea messes

Della coltura

Tutto ciò non potendo esser il confine del sapere di un stimatore, conviene ancora, che sappia non poter fruir li effetti di vegetazione quel grano, le di cui radici non s'intristiscano nella terra, acciò colà nutrirsi, e divulgarsi, ed eccone la somma necessità di ben spezzarla, e polverizzarla, e siccome tutti i granelli tanto più di nutrizione ricevono, quanto più forti, e numerose sono le loro radici, così viepiù accresce la necessità di ben disporla, acciò corrispondi al profittevole disegno della natura.

La varia coltura, che richiedono i diversi terreni è un ostacolo che impedisce a stabilir immutabili direzioni, ed ordini. In genere però sembra convenevol cosa il dare una coltura alle terre prima che cadino le nevi, e s'agghiaccino, perchè siccome sono grandemente utili gl'effetti del ghiaccio alle medesime, anch'essa possa rendersi capace di quelli è cosa utile anteporvi una leggera coltura, che allora è bastante per polverizzarla più, quando, doppo gelata appena due producon l'effetto. Il costume però, il clima, e la qualità delle terre, a quali si deve abbadare saranno l'ammaestramento al stimatore, per saper, che dove cadono lunghe piogge l'inverno, questa pratica non potrebbe venir, che dannosa, esponendo il buono, e miglior del terreno ad esser condotto via dalle acque.

Sterpi, e spine produrrebbero la maggior parte delle terre senza coltura. Questa adunque accrescendo, o diminuendo la loro ubertà a seconda della sua maggior, o minor perfezione, deve esser esaminata, e conosciuta dai stimatori, e deve loro somministrar scoperte, e lumi per il più vero conoscimento della più distinta, o della più rea qualità delle terre stesse.

Del lettame

Essendo volgar esperienza che molte sostanze passato che hanno il loro stato naturale in quello di putrefazione, disseminate sopra la terra gli donano maggior fertilità. Conviene adunque di queste ancora farne parola; poichè sulle medesime deve il stimatore fermare le sue meditazioni. Queste sostanze, che hanno il loro origine dal regno minerale vegetabile, ed animale, da se medesime mutansi in fetida massa, qual va appunto sotto il nome di lettame.

Non parlerò poi della diversità de corpi, che possono formare un miglior lettame, nè della loro maggior, o minor forza, e proprietà nel direttamente condurre più questa, che quell'altra indole di terra ad una vegetazion maggiore, ma si stabilirà esser questo letame meno efficace per render fertile la terra, e tanto migliore, quanto di più pingui, ed ingrassanti sostanze formato, ed impregnato di parti oleose, saline, e di putri alcali, che dal solo tempo acquistasi, utilissimo riesce più o meno però a seconda sempre della di lui miglior, o peggior qualità, e della natura delle terre, su di cui si sparge; e perciò accadendo al stimatore di calcolare, e determinare il valore di qualunque siasi qualità, e natura

di terreno, non tralasci tutte le possibili speculazioni, anco sulla qualità dei letami, soliti a formarsi a quella parte, onde munito di tutte le buone teorie necessarie poter possibilmente, doppo tutti i necessari conteggi e calcoli, colpire nel vero segno, o sia valor delle terre. Ecco l'oggetto.

Diffidenza di se medesimo

Si affatichi l'uomo pure, mediti, ed esperimenti quanto può, e quanto anche coll'oggetto di rendersi buon conoscitore dei terreni, delle loro distinzioni, e proprietà, del loro clima, acque, letami, e corrispondenti vegetabili; acquisterà bensì dei lumi, e delle cognizioni essenziali, ed utilissime, ma però arriverà mai da se solo ad essere conoscitore perfettissimo, ed a poter con giusta conoscenza, determinar il loro valore.

Convieni perciò, che alle teorie pratiche del stimatore nel dover determinare il prezzo di qualunque siasi terreno, si accumulino le cognizioni dei più pratici vecchiardi del luogo, degl'affittuali, coloni, o lavoratori del terreno medesimo; facendo loro le più diligenti, e sottili interrogazioni sopra la qualità del terreno stesso, sua indole, e natura, sopra acque, scoli, e qualità di letami; aggravati pubblici, e privati, inondazioni, ecc.; rendite di biade, rendite di fieni, d'aria, o sia di legna, uve, frutti, foglia di gelso, o sia moro, ecc.; o pure quali, e quanti siano li annui affitti; del che tutto illuminato, fatte e scritte le sue memorie; a tavolino poi tutto teoricamente, e praticamente esaminando, e dando accezione a quanto fosse conosciuto improbabile, dopo i fatti conteggi, necessari calcoli, consecutive somme, e dovuti dibattimenti, ecc., determinarne poi il valore, il quale succederà, così operando, vero, reale, senza equivoci, e senza scrupoli.

Dell'aritmetica, e scrittura

Quanto siano necessarie al perito stimatore l'aritmetica, e la scrittura non occor ch'io m'affatichi a dimostrarlo, mentre ben vede ogn'uno, che di quest'arti inseparabili, non solo deve esser bastantemente instruito, ma deve (dirò così) esser vero professore, e maestro, per i tanti e tanto varj conteggi, e calcolazioni, impianti, e giri di scritture di cui tutto quanto abbisogna l'arte sua di perito stimatore.

Della geometria

Occorrendo il più delle volte al stimatore saper la quantità del terreno che deve stimare, così rendersi ad esso necessaria la pratica geometria per rilevar colle ordinarie misure la quantità stessa, il che ageverà insieme ad esso il più vero conoscimento del terreno medesimo.

Per ammaestrar il stimatore nella aritmetica, nella scrittura, e nella geometria non essendo il ricercato dalla Reale Accademia, nè l'assunto presomi, credo sufficiente l'aver laconicamente dimostrato quanto siano necessarie a sapersi da esso queste scientifiche arti, delle quali non mancano maestri, né autori per ammaestrarlo.

Dell'onoratezza

Niente gioverebbe al stimatore il fin qui detto, se della più candida onoratezza non ne andasse fornito, e perciò, nelle occasioni, con tutto il rigore, osservar deve la più semplice indifferenza, ed imparzialità, mentre se più a favor, e vantaggio dell'una che dell'altra parte cioè del venditore, o del compratore esso meditasse non oprirebbe certamente con quella esatta bilancia, con cui la verità, e la giustizia vuole che si operi, e perciò da un sconsigliato dannevole contegno, il più delle volte si sentono insorte dissensioni, litigi, ed inutili dispendj senza fine fra le parti, e con ciò tracollata la fama del stimatore, autor vero di tanti disordini, e mortalmente aggravata la sua coscienza, con debito preciso di ritrattazione, e regolazione alla stima fatta maliziosamente confessando pubblicamente se non la sua maliziosa parzialità, almeno i suoi equivoci.

Per quanto ho fin qui detto riesca in pratica della possibile maggior chiarezza per la sua esecuzione, umilio il presente esemplare del metodo solito da me tenersi in occasione di aver a stimar terreni.

Supponiamo adunque, che il stimatore venghi incaricato a dover determinare il valore di n. novanta campi n. 90 o pure stiori di Firenze.

1°. Deve esso in primo luogo, come s'è detto, applicarsi all'esame sopra luogo della qualità, e natura di essi campi per ben conoscerli, e specularne gl'effetti.

2°. Deve esaminar, e riconoscere l'aria, ed il clima, in cui son posti per sapere di quali parti più, o men nutritive sia essa pregna.

3°. Deve informarsi della qualità e quantità delle acque, se i campi sono con irrigazione, onde dall'una, e dall'altra decidere i vantaggi, che ne risentano i campi stessi per una maggiore fecondità, che aumenta il valore.

4°. Deve far diligente perquisizione sulla coltura di essi campi, concorrendo anche la stessa, quanto più e migliore, a migliorare la condizione dei medesimi.

5°. Deve avanzarsi a ricercare la qualità dei letami soliti a farsi; li pecorini, che son perfettissimi, cavallini, che son perfetti, o se bovini, o vaccini, che son buoni, o se d'altre parti formati, che tutti già son utili a più o meno migliorar i campi suddetti, e donargli un qualche accrescimento di prezzo.

6°. Deve considerarsi, anco dopo i fatti studi, e diligenze suddette non ancora bastantemente instruito per determinar, da se solo, il valore

dei suddetti campi 90, e però unir ad esse gli conviene le pratiche cognizioni di vicine pratiche persone, affittuali, coloni, e lavoratori, come s'è detto perchè siegua una stima giusta quanto possibil sia, ed incensurabile.

7°. Deve indi por in uso l'aritmetica, e la scrittura, conteggiando i prodotti tutti, che dopo di tutto ciò risulteranno derivare annualmente dai campi suddetti, calcolandone il prezzo, o ministeriale, o medio fra l'anno, o accomodato fra le parti, far, in questo modo, succedere l'intera annua rendita in soldo, da cui fatte poi le dovute sottrazioni, e dibattimenti di semine, lavoranze, di pubblici, e privati aggravj ecc. farne restare l'annua rendita libera, col di cui mezzo al tre, al quattro per cento più, o meno giusto il prima convenuto dalle parti suddette, cioè fra i due contraenti venditore, o compratore, o in ordine alla legge, o consuetudine ordinaria del paese, determinar l'intrinseco valore dei campo suddetti.

8°. Deve, occorrendo però misurare i campi, e formarne di essi esatto disegno, massime se fossero di differenti nature, per stabilire il loro corrispondente rispettivo prezzo, sempre con le regole sopra dimostrate.

9°. Deve finalmente, in tutte le sopradette cose, aver per oggetto, con l'onoratezza sua, la giustizia, e la equità, ed in questo modo operando, succederà il vero valore dei campi senza equivoci, senza scrupoli, e senza ragionevole occasione di censure. Eccone le vere teorie, o sian guide ricercate.

Supponiamo adunque come sopra, e così ragioniamo

Campi n. 90, due terzi di questi $\frac{2}{3}$ cioè C. 60 a seconda della nostra ordinaria coltura si considerano a formento	C.	60	
Per gli esami fatti, mie osservazioni, riflessi e per le prese informazioni trovo esser la rendita v:g: staretti dodici il campo, sarà il formento raccolto staretti settecentoventi	S.	720	
Si calcoli v:g: a	L.	6	
Sarà suo importare lire quattro mille trecento venti	L.	4320	L. 4320
Dei campi 60 suddetti, mietuto il formento, se ne seminano ordinariamente due terzi cioè C. 40 a menuti e C. 20, che sono l'altro terzo $\frac{1}{3}$ si riposano	C.	40	
Si calcoli la rendita v:g: staretti dieci il campo	S.	10	
Sarà il raccolto	S.	400	
Si calcoli il raccolto v:g: a	L.	3	
Sarà il suo importare lire milla duecento	L.	1200	L. 1200

L'altro terzo dei campi $\frac{1}{3}$ sia v:g: diviso nel seguente modo cioè:

C. 10 si supponga a prato, e questo si stabilisca per mantenimento degli animali che si tengono per lavorar i campi dandosi in godimento

Gli altri campi venti n. 20 suppongo doversi seminar a formentone	C.	20	
Si calcoli il raccolto v:g: a S. 20 il campo			
Sarà il formentone raccolto	S.	400	
Si calcoli v:g: a	L.	3	
Sarà il suo importare	L.	1200	L. 1200

Si consideri vino puro raccolto v:g: mastelli cento cinquanta	M.	150	
Si calcoli il prezzo v:g: a	L.	10	
Sarà suo importare L. mille cinquecento	L.	1500	L. 1500
Si ricavi di legna	L.	300	

Sarà la rendita annua intiera sopra C. 90 lire otto mille cinque cento venti L. 8520

Da questa intiera rendita si dibatte ordinariamente, qui da noi, la metà per le semine, e per le spese della lavorazione dei terreni L. 4260

Si dibattono per i pubblici aggravii in ragione v:g: di L. 3 il campo circa L. 210

Riflesso agli infortuni d'acque ecc. un decimo sopra tutta l'entrata L. 852: metà alla porzione dominicale L. 426

Sommano detrazioni L. 4956 L. 4956

Resta entrata annua libera L. tre mila cinquecento sessanta quattro L. 3564

A questa entrata di L. 3564 annue si trovi il suo capitale v:g: al 4 per% con la regola del tre, e saranno L. 89100: valore determinato di C.i n. 90 e sono ducati correnti da L. 6:4 per pezzo D. 14370:6.

Sarà il valore determinato d'ogni campo Ducati correnti cento cinquantanove lire 4 e g. 4.

Il giudizioso stimatore poi a seconda del caso, e delle circostanze, in cui gli accadrà di ritrovarsi tanto rapporto alla qualità dei terreni, loro situazione, che delle acque, e del clima, e di tutt'altro, che pur troppo suol succedere, deve impiegare le sue teorie, e far uso di quella savia direzione, di cui specialmente in un'arte tanto gelosa esso deve necessariamente esser fornito, per sempre uscirne con equità, con giustizia, col possibile agradimento delle parti, e con uo decoro insieme.

Ecco, pertanto, nel semplice basso mio stile, umilmente esposte le

vere teorie pratiche, le quali furono a me di guida nel determinare il valor dei terreni per circa sette lustri, da che, con questa sovrana approvazione, in questo serenissimo veneto dominio, io mi vo esercitando, anco in quest'arte onorevole, e gelosa di stimator di terreni, sempre, lode al cielo, con la consolazione del pubblico, e privato aggradimento, il quale mi fa coraggio, e mi stimola a rassegnarle anco a questa sapientissima Reale Accademia, sperando da essa pure quel benignissimo compatimento, che può meritare chiunque desidera ardentemente di esser utile al pubblico, ed alla società, mentre con la speranza di fausti benignissimi venerati riscontri, passo all'onore di protestarmi con profondissima venerazione, e rispetto di questa sapientissima, e nobilissima Reale Accademia umilissimo devotissimo obbligatissimo servitore. Vt intus⁶.

La *dissertazione* che precede, nella quale l'anonimo autore condensa il frutto della sua pluridecennale esperienza professionale di pubblico perito acquisita nel « *serenissimo dominio veneto* », stimola alcune considerazioni.

Introduttivamente, va notato che l'autore suddetto – abilitato da « *sovrana licenza* » ad esercitare l'attività di stimatore – espone le sue idee con ordine, con chiarezza e senza (o quasi) far ricorso al supporto di citazioni erudite. Egli, però, non manifesta spunti particolari di originalità, nè contrappone, criticamente, con toni più o meno accesi, il suo modo di operare a quello degli altri periti del suo tempo: il tutto viene esposto come se fosse pacificamente acquisito, universalmente valido, poichè collaudato da ben « *sette lustri* » di pubblica attività nel campo delle stime, durante i quali egli era stato confortato dalla « *consolazione del pubblico, e privato aggradimento* ».

Il perito di fondi rustici, per l'autore della *dissertazione* in esame, deve possedere, fondamentalmente, una preparazione agronomica che gli consenta di distinguere la diversa natura dei terreni e la loro più redditizia destinazione produttiva e di conoscere la tecnica colturale da impiegare, in rapporto alle diverse specie di piante. Fermo in questa convinzione, egli si attarda a descrivere la natura dei terreni, dell'aria, dell'acqua, del letame. Le sue considerazioni a tal riguardo, in massima parte, a distanza di più di due secoli, hanno ormai perduto ogni validità; tuttavia, dal loro contesto è possibile cogliere qua e là delle riflessioni, dettate da buon senso pratico, che risultano ancora accettabilissime, specie laddove egli ritiene che il perito, in ultima analisi, non deve solo appoggiarsi alla sua esperienza professionale, ma deve opportunamente utilizzare anche quella di quanti direttamente o indirettamente sono in grado di fornirgli notizie e dati sul bene da stimare: « *Si affaticchi l'uomo pure, mediti, ed esperimenti quanto può, e quanto anche coll'oggetto di rendersi buon conoscitore dei terreni, delle loro distinzioni, e proprietà, del loro clima, acque, letami, e corrispondenti vegetabili; ac-*

⁶ *Dissertazione* indicata col numero quattro, presentata nel 1783 e contraddistinta dal motto: « *Fato prudentia maior* ». Cfr. AEAG, *Archivio...*, op. cit., busta 106/13b.

quisterà bensì dei lumi, e delle cognizioni essenziali, ed utilissime, ma però arriverà mai da sé solo ad esser conoscitore perfettissimo, ed a poter con giusta coscienza, determinar il loro valore».

« Convienne perciò, che alle teorie pratiche del stimatore nel dover determinare il prezzo di qualunque siasi terreno, si accumulino le cognizioni dei più pratici vecchiaridi del luogo, degl'affittuali, coloni, o lavoratori del terreno medesimo; facendo loro le più diligenti, e sottili interrogazioni sopra la qualità del terreno stesso, sua indole, e natura, sopra acque, scoli, e qualità di letami; aggravi pubblici, e privati, inondazioni, ecc.; rendite di biade, rendite di fieni...; o pure quali, e quanti siano li annui affitti... ».

Ma, oltre alle conoscenze agronomiche e tecniche delle quali si è detto, lo stimatore deve saper leggere e scrivere⁷ e deve possedere una certa pratica di agrimensoria e computistica, e ciò sia per misurare la superficie dei fondi da stimare⁸, sia per effettuare i conteggi richiesti dalla valutazione e sia, infine, per esporre in una dettagliata relazione i risultati del giudizio di valore espresso.

La scelta del procedimento di stima non è oggetto di analisi da parte del nostro anonimo autore e solo dal contesto generale del suo elaborato si evince che le sue preferenze vanno incondizionatamente accordate a quello per *capitalizzazione del reddito* che, a convalida delle sue esposte convinzioni, applica nel modello di relazione di perizia riportato, a titolo esemplificativo, a conclusione della *dissertazione*.

Le analisi dell'*attivo* del bilancio, che a quest'ultimo fine egli effettua, sono molto dettagliate, specie per quanto attiene alla giustificazione della natura e dell'entità delle diverse *entrate*. Non così, invece, per il *passivo* che, cumulativamente, « per le semine, e per le spese della lavoranza dei terreni », viene considerato pari alla metà della « *intiera rendita* » (produzione). A tale somma vanno ancora aggiunti l'ammontare dei « *pubblici aggravi* » e la quota per eventuali danni dovuti a cause diverse.

Il reddito così ottenuto viene capitalizzato al quattro per cento, ma l'autore avverte che quest'ultimo può variare dal « *tre al quattro per cento più, o meno* », in rapporto alla natura del fondo da stimare, alle convenzioni fra le parti committenti, alle norme di legge e alle « *consuetudini ordinarie del paese* ».

Effettuata la capitalizzazione ed ottenuto il corrispondente valore, l'au-

⁷ Alla fine del Settecento l'analfabetismo era frequentissimo tra i periti e le loro relazioni, scritte da « *mano aliena* », venivano convalidate con l'apposizione di un segno di croce la cui autenticità veniva confermata dalla presenza di uno o più testimoni, che si sottoscrivevano « *per nome e parte del prezzatore per esso non sapere scrivere* ». Cfr. DI FAZIO S., *L'arte delle stime in Sicilia tra il Settecento e l'Ottocento*, Istituto di Economia e Politica Agraria, Catania, 1977, pp. 20 e 21.

⁸ La misura della superficie dei fondi rustici da stimare veniva considerata operazione essenziale dai maggiori autori della seconda metà del Settecento. Cfr. TRINCI C., *Trattato delle stime de' beni stabili*, nella Stamperia di Gaetano Albizini, Firenze, 1755, pp. 1 e 2; FINESCHI A. M., *Regole teorico-pratiche, e rustico-legali per fare le stime dei predj rustici*, nella Stamperia di Vincenzo Pazzini Carli e figli, Siena, 1785, pp. 44 e 45; FABBRONI A., *Op. cit.*, p. 15.

tore avverte che « *il giudizioso stimatore poi a seconda del caso, e delle circostanze, in cui gli accadrà di ritrovarsi... deve impiegare le sue teorie, e far uso di quella savia direzione, di cui in un'arte tanto gelosa esso deve necessariamente esser fornito, per uscirne con equità, con giustizia, col possibile aggradimento delle parti, e con suo decoro insieme* ».

In conclusione, la *dissertazione* che precede ci sembra degna di considerazione, poiché, fatta ragione al lungo periodo di tempo trascorso, in essa l'autore cerca di motivare il giudizio di stima e dare trasparenza all'operato del perito. E ciò acquista maggior rilievo se si pone a confronto con il modo sbrigativo ed ermetico di effettuare le valutazioni dei fondi rustici di gran parte degli stimatori toscani di quell'epoca; comportamento, quest'ultimo, che, come è noto, il Fineschi denunciava senza mezzi termini e dal quale trasse stimolo per pubblicare le « *Regole teorico-pratiche, e rustico-legali per fare le stime dei predj rustici* »⁹.

Malgrado gli aspetti positivi dei quali si è detto, « *la speranza di fausti benignissimi venerati riscontri* » del nostro autore venne delusa, ed il premio, unico ed indivisibile, venne assegnato, con voto unanime della commissione giudicatrice, ad Adamo Fabbroni.

Summary

The unpublished paper that we are publishing was presented, from an anonymous author, at the Georgofili's Academy of Florence in 1783, for taking part in the competition about the research into the methodology for the landed property's estimate. For this reason, in the paper, the author shows the criteria followed during his work as public expert, making an example.

The opinions of the author, even though acceptable – for the past times – haven't something of original.

Résumé

Le document inédit que nous publions a été présenté, par un auteur anonyme, à l'Académie des Georgofili de Florence en 1783, dans le but de participer à un concours qui avait pour sujet la recherche d'une méthodologie rationnelle à appliquer dans l'évaluation des biens fonciers.

A ces fins l'auteur expose – dans ce document – les critères qu'il a suivis pendant sa longue activité d'expert public, qu'il résume dans un exemple d'application.

Les idées exprimées par l'auteur, tout en résultant en partie acceptables – en considérant la longue période de temps passée – ne présentent pas de trouvailles originales.

⁹ Cfr. FINESCHI A. M., *Op. cit.*