

STORIOGRAFIA DELL'ESTIMO

**La valutazione dei fondi rustici in alcuni inediti dei
Georgofili (Seconda nota), di S. Di Fazio**

LA VALUTAZIONE DEI FONDI RUSTICI IN ALCUNI INEDITI DEI
GEORGOFILI
(Seconda nota)

SEBASTIANO DI FAZIO*

Nel precedente numero di *Aestimum*, il ventesimo della serie, abbiamo dato inizio alla pubblicazione delle dissertazioni presentate all'Accademia dei Georgofili di Firenze per la partecipazione ad un concorso a premi, bandito nella seconda metà del Settecento, avente come obiettivo la ricerca delle vere teorie da applicare nella stima dei fondi rustici¹.

Alla prima segue ora la pubblicazione di un'altra dissertazione, anch'essa inedita, contraddistinta dal motto: "*Nemo huc intret nisi geometra*" e presentata all'Accademia suddetta nel 1783².

L'anonimo autore, dopo una breve premessa nella quale chiarisce che non per sua spontanea volontà, ma per sollecitazione di alcuni amici si era deciso ad esporre il suo pensiero, volto ad indicare la soluzione del quesito estimativo oggetto del concorso, passa ad illustrare il metodo che - a suo modo di vedere - andava applicato nella stima dei fondi rustici.

A quest'ultimo riguardo egli, preliminarmente, esprime il seguente concetto

* Prof. Ordinario di Economia del mercato dei prodotti agricoli nell'Università di Catania.

¹ Cfr.: DI FAZIO S., *La valutazione dei fondi rustici in alcuni inediti dei Georgofili*; in "*Aestimum*", Centro Studi di Estimo e di Economia Territoriale (Ce. S.E.T.). Firenze, 1989, vol. XX, p. 197.

² Si avverte che detta dissertazione è riportata nell'inventario dell'Accademia non col motto sopra indicato, ma con il seguente titolo (peraltro trascritto nel recto del primo foglio di essa): "*Si cerca qual sia il vero prezzo del terreno*". Cfr., ACCADEMIA ECONOMICO-AGRARIA DEI GEORGOFILI, *Archivio storico - Inventario, 1735-1911*. Azienda Litografica Toscana. Firenze, 1970-77, vol. III, busta 106, n. 13/c (p. 271).

che merita di esser sottolineato, se non altro perché un secolo e mezzo dopo verrà riproposto, autonomamente, dal Famularo ed accettato dai più accreditati studiosi di Estimo: "Per rilevare con fondamento il vero, o almeno il più probabile prezzo del terreno..."

La intuizione che l'oggetto della ricerca nelle stime doveva essere il più probabile prezzo di mercato, a nostro avviso, è storicamente molto importante. Infatti, un secolo e mezzo dopo, come accennato, il Famularo osservava: "... se alla ricerca estimativa del probabile prezzo di mercato vuol darsi un contenuto determinato ed obiettivo occorre immaginare che oggetto di ricerca sia non un probabile prezzo realizzabile nel mercato concreto in cui si immagina essere scambiato il bene economico da stimare, ma il più probabile prezzo di mercato. Così la ricerca è determinata perché non si vuol conoscere uno dei prezzi che il bene economico potrebbe avere sul mercato, ma quello fra essi che ha maggiore probabilità di verificarsi"³.

Per determinare il valore dei terreni è indispensabile, per l'anonomo autore, procedere ad una classificazione di essi in zone altimetriche (pianura, collina e montagna) e, nell'ambito di ciascuna di queste, in rapporto alla loro natura e alle qualità di coltura praticate. E ciò perché "non è possibile fissare al terreno un prezzo generico essendo questo ineguale, tanto per ragioni delle diverse situazioni, quanto per la virtù attiva, fecondativa, nutritiva, e produttiva, quindi è, che diverse sono le sue qualità estrinseche, ed insieme le intrinseche⁴, le quali (parlando delle seconde) variano non solo nelle medesime situazioni, pertinenze, e balie, ma pur anche negli stessi vocaboli..."

Relativamente alla natura del valore, a parte i connotati di "vero o di più probabile" dei quali si è già detto, il nostro autore distingue quello *intrinseco*, da attribuire al terreno in rapporto alla sua attitudine produttiva originaria, e quello *legale* che, oltre al primo, ingloba anche quella parte derivante dagli investimenti attuati nel fondo. Ciò richiama alla mente quanto sostenuto, un quarantennio dopo, dal Cerini, con diversa terminologia, ma con una certa concordanza concettuale⁵.

Come, però, in concreto, il valore *legale* andasse stimato e come nel suo

³ Cfr.: FAMULARO N., *Ancora sul concetto di dipendenza del valore dallo scopo della stima*; in "Rivista del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali", 1942, n. 2, p. 14 (dell'estratto). La suddetta citazione, con qualche modifica formale, è riprodotta integralmente nelle "Lezioni di Estimo civile e rurale" (Edizioni Italiane. Roma, 1945, p. 22) del medesimo autore.

⁴ La classificazione delle caratteristiche connotative dei terreni e, in termini più generali, dei fondi rustici in *intrinseche* ed *estrinseche* è stata adottata sino a non molti anni addietro, cioè sino a quando l'Antonietti venne a proporre per esse la denominazione di "caratteristiche particolari" e la loro distinzione in *naturali* e *derivate*. Cfr.: ANTONIETTI A., *La descrizione dei beni fondiari nelle perizie*. Quaderni di Estimo Agrario e Genio Rurale, seconda serie, n. 30. Edizioni Agricole. Bologna, 1955, p. 7. Detto saggio è integralmente riprodotto in: MEDICI G., *Estimo rurale* (a cura di Amilcare Chini). Edizioni Agricole. Bologna, 1956, pp. 87-106.

⁵ Scrive a tal riguardo il Cerini: "... il prodotto di un fondo considerato come semplice risultato dell'applicazione delle forze fisico meccaniche dell'uomo alla chimica del terreno ne è il valore assoluto, mentre quel valore che può avere per essere piuttosto in un luogo di quello che sia in un

ambito si dovesse procedere per individuare quello *intrinseco* non è chiaramente espresso.

Dal contesto del suo ragionamento, a tal riguardo, sembrerebbe che il valore *legale* andasse stimato - nel rispetto dei patti contrattuali colonici - sulla base della quota dominicale del prodotto, conseguente all'effettivo ordinamento produttivo. Ma, seguiamo, a tal fine, più da vicino il pensiero dell'anonimo autore: "*Sembrandomi di aver sufficientemente provato che il prezzo legale comprende tanto il valore intrinseco del terreno, quanto quello, che gli somministra l'industria indistintamente, non ostante, che doni all'agricoltore la sua parte detta colonica, ora mi avvanzerò a dimostrare per via d'ipotesi qual sia, a mio credere, il vero, o almeno il più probabile prezzo del medesimo a misura delle sopradivise qualità*". Ed ancora: "*Attribuir si deve all'industria una gran parte del valore legale, o sia del contratto giacché da essa dipende l'ubertà, e la fertilità delle campagne, mediante la quale la società riceve la sussistenza. Né mi avvanzo a sostenere per questa ragione, che toglier si debba dal terreno quella parte di valore, che dalla sua intrinseca operativa natura gli vien somministrato; no certamente. L'attività del terreno fecondativa, alimentativa, e produttiva essendo quella, la quale rende all'industria nella coltivazione una ricompensa ben grande, prodotta dalle sue qualità intrinseche, merita tutti i riguardi nel fissare al medesimo il prezzo. Né sufficiente si rende quel riguardo, che vien praticato comunemente dai periti geometri nell'estimo. E' verissimo che questi non considerano affatto la parte colonica come rendita del terreno, che devono valutare, ma soltanto dalla parte dominicale, mediante l'unico fruttato, detraendone i pesi ne rilevano il prezzo legale... Qual sarà dunque la ricompensa, che rende il prezzo legale all'industria? Dalla consuetudine comunemente praticata nell'estimo del terreno non si vede punto considerata, ma resta rigorosamente incorporata nel prezzo legale, come se il valore fosse tutto intrinseco del terreno, ed essa non vi avesse alcuna minima parte*".

Dalla lunga citazione riportata sembra emergere che i periti di quell'epoca determinassero il valore dei fondi rustici non tenendo alcun conto, nel passivo del bilancio, delle quote di reintegrazione dei capitali stabilmente investiti nei fondi e della remunerazione dell'attività imprenditoriale (*industria*), considerata nella sua più larga accezione. I meno sprovveduti dei periti dell'epoca sembra che tenessero conto di ciò in sede di determinazione del saggio di capitalizzazione, fatto, quest'ultimo, che veniva considerato poco raccomandabile dal Fineschi, che in merito scriveva: "*Si crede comunemente di provvedere a tutti i bisogni dei poderi, di considerare tutti li stati delle Piante senza vedere di perpetuare il frutto, di dare al Compratore ogni conguaglio, di ridurre in fine le cose alla giustizia coll'assegnare un diverso Fondo ai prodotti*". E aggiunge, a maggior chiarimento, che "*dare il Fondo vuol dire: Considerare che il compratore metta ad un dato frutto, o interesse il suo*

altro, oppure lavorato in un modo piuttosto che nell'altro, è valore relativo al luogo il primo, al modo di lavorarlo il secondo: il valore relativo è variabile, il valore assoluto è sempre lo stesso nei rapporti d'economia rurale, e non può divenire variabile se non per rapporti politici amministrativi". Cfr.: CERINI G., *Analisi dell'assoluto valore delle terre*. Dalla Tipografia di Commercio. Milano, 1826, pp. 3-4.

denaro. Tanti sono i prodotti, tanti interessi diversi si considerano. Il vino (per esempio) ha generalmente il Fondo del cinque; l'olio del quattro; il grano del tre e mezzo... Non è che in realtà si consideri che il denaro impiegato nelle viti debba fruttare più del denaro impiegato nella semente. Si prende solo questo compenso perché si suppone che il capitale che vi abbisogna per rendere quel frutto..., sia il capitale corrispondente a ciò che abbisogna per il mantenimento perpetuo di quel dato Frutto al quale si dà il fondo".

Per rendere ancora più chiaro il suddetto modo di operare, il Fineschi riporta il seguente esempio: "Sarà denunziato che un Podere darà di prodotto al Padrone venti some di vino. Computandolo a due scudi per soma sarebbero scudi quaranta. Uno che volesse impiegare il suo denaro al tre ed un terzo, per avere quaranta scudi, bisognerebbe che sborzasse scudi mille dugento. Ma siccome le viti muoiono, così bisogna dare al compratore la maniera di averle sempre esistenti, e di avere permanenti le venti some del vino. Si considera adunque che metta il suo denaro al cinque per cento, e così li scudi mille dugento divengono ottocento. I quattrocento che sono fra gli ottocento ed i mille dugento, sono quel capitale, o sia quel Fondo che viene ad esser rilasciato al Compratore perché possa provvedere ai bisogni delle viti, sostituire le nuove, e fare in somma ciò che si dee acciò si abbia permanente il prodotto delle venti some"⁶.

Sostanzialmente non diverso sembra il ragionamento dell'anonimo autore della dissertazione in esame, anche se - come già abbiamo rilevato - più ampia appare la motivazione dalla quale egli muove⁷, ma il procedimento da lui proposto per raggiungere la suddetta finalità si presenta molto più arbitrario, soprattutto in fase applicativa. Infatti, egli per *depurare* il valore *legale* della quota di reintegrazione o perpetuità dei capitali stabilmente investiti sui fondi rustici e per remunerare l'*industria* imprenditoriale, propone il seguente procedimento:

- accertare il valore intrinseco;
- accertare il valore legale;
- sottrarre dal secondo il primo valore;
- dividere la differenza così ottenuta in due parti, variabili nel loro ammontare, in rapporto alle specifiche situazioni; di quest'ultime:
- una viene considerata equivalente alle detrazioni delle quali si è detto;
- l'altra, aggiunta al valore *intrinseco*, concorrerà a dare il "vero, o più probabile" valore cercato. Ma, con quale procedimento si dovessero determinare i valori suddetti l'autore non lo dice, nè, a tal fine, alcun lume si trae dagli esempi riportati.

Infatti, con riferimento ai fondi posti in pianura e coltivati a cereali, egli scrive: "Quivi l'industrioso proprietario v'impiega molto denaro per renderlo fruttifero, ma la sol'opera dei buoni agricoltori è sufficiente, regolata dall'attenzione del proprietario. Sembra per tanto ragionevole, che qui l'industria non debba riceverne una ricompensa

⁶ Cfr.: FINESCHI A.M., *Regole teorico-prattiche, e rustico-legali per fare le stime dei predj rustici*. Nella stamperia di Vincenzo Pazzini Carli e figli. Siena, 1785, pp. 33-35.

⁷ Infatti, egli scrive: "...dando all'industria una sua parte in compenso del suo valore".

eguale a quella, che par gli si deve ne' terreni vitati, o alberati nello stabilimento del prezzo; onde io direi che toglier si dovesse prima dal legale l'intrinseco valore del terreno considerato incolto, e del rimanente formar se ne dovessero tre parti, due darne al terreno per la sua intrinseca attività fecondativa, nutritiva, e produttiva, ed una sola all'industria".

Alla luce di quanto brevemente esposto - pur con le attenuanti dettate dal dubbio di non avere, in qualche parte, correttamente interpretato il pensiero dell'anonimo autore - la dissertazione esaminata, al di là di qualche intuizione rimarchevole, non ci sembra che contenga particolari spunti di originalità. E in rapporto a ciò, la commissione giudicatrice del concorso del quale, introduttivamente, si è fatto cenno, non poteva concedere all'autore che il solo suo "*benigno compatimento*"⁸.

Nemo huc intret nisi geometra.

La rilevantissima soluzione del quesito, che la Reale Accademia de Georgofili di Firenze ha pubblicato in questo corrente anno, avendo delle vedute ben vaste, rende difficoltoso il ponderare lo spirito del medesimo per incontrare un ammirevole compatimento. La brevità del tempo, che a pochi dì si restringe, è egli un ostacolo per ottenerlo. Tuttavolta istigato da alcuni amici di quella rispettabilissima capitale, più per l'altri, che per la mia volontà, tenterò di dare qualche piccolo lume, seppure la debolezza del mio talento, e la dianzi detta brevità del tempo lo renderanno tale, quale almeno il desidero.

Per rilevare con fondamento il vero, o almeno il più probabile prezzo del terreno, necessaria al creder mio, si rende prima la divisione di questo in tre parti, ed indi la suddivisione in ciascuna di esse parti a seconda della sua qualità attiva alla fecondazione, e nutrizione de vegetabili, e della maggiore, o minore industria, che la non mai abbastanza lodata agricoltura vi pratica.

Non è possibile fissare al terreno un prezzo generico essendo questo ineguale, tanto per ragione delle diverse situazioni, quanto per la virtù attiva, fecondativa, nutritiva, e produttiva, quindi è, che diverse sono le sue qualità estrinseche, ed insieme le intrinseche, le quali (parlando delle seconde) variano non solo nelle medesime situazioni, pertinenze, e balie, ma pur anche nelle stessi vocaboli, non insinuandosi nella maniera medesima i sughi nutritivi per esso, ne quelle particelle atte, e necessarie alla fecondazione, e nutrizione de vegetabili, vanno egualmente a concorrervi.

L'uomo, parlando in generale, è composto d'un egual materia, ed un egual

⁸ Della suddetta dissertazione non venne fatta alcuna menzione nel verbale conclusivo della commissione giudicatrice del concorso. Cfr.: Fabbroni A., *Dissertazione sopra il quesito: Indicare le vere teorie con le quali devono eseguirsi le stime dei terreni, stabilite le quali abbiano i pratici stimatori delle vere guide, che gli conducono a determinarne il valore.* Per Gaetano Cambiagi Stampator Granducale. Firenze, 1785, pp. 76-80.

forma, ed ha commune l'umanità, ma non per questo è in esso eguale il talento, il temperamento, e la complessione; da che ne deriva quella diversità, la quale fa sì, che non tutti siano atti ad un medesimo impiego, e non tutti ugualmente utili alla repubblica, come lo sono nella materia, nella forma e nell'umanità; da che ne viene non potersi dare a tutti promiscuamente un medesimo valore. Incontrandosi pertanto nel terreno una consimile varietà, non può esser egli valutato eguale nella potenza attiva, ed in conseguenza non può ad esso darsi un prezzo generico, che giusto, e vero sia, come si desidera. Ecco la ragione per cui proposi nel bel principio la divisione. Questa primieramente deve essere regolata in maniera, che d'ogni territorio se ne formino tre parti a norma delle tre qualità estrinseche per la loro diversa situazione, cioè *pianura, collina, o poggio, e montagna*. Formata la detta prima divisione delle tre enunciate parti territoriali, si dovrà venire alla suddivisione delle qualità particolari de terreni in ciascuna di esse separatamente. Indi con il dovuto metodo incominciare dalla pianura. Questa comprende l'*arativo nudo, il canapinato, il vitato, o alberato, ed il prativo*. Ma siccome quivi s'incontra ancora del terreno paludoso, ed insieme il renoso, presso la corrente de fiumi, quale l'industria, non ostante la sua cattiva qualità intrinseca lo sa rendere fruttifero, così è necessario aggiungere alle quattro indicate qualità questa, la quale, sebbene realmente sia diviso il terreno in due qualità diverse, pure servendo ad una medesima vegetazione la conteremo per una. Questo terreno l'industria lo rende atto a somministrare de legnami da lavoro piantandovi de pali de pioppi, albucci, e salci, così da noi denominati, onde merita di essere annoverata nella suddivisione.

Il medesimo metodo dovrà tenersi nella collina, o poggio. Quivi oltre l'*arativo nudo, il vitato*, vi è l'*arativo olivato, il selvato ceduo, il sodivo pastura, e il dilavato*. Queste sono le sei qualità di terreno, le quali d'ordinario s'incontrano nella situazione sud.a.

Cominciando con tal ordine nella montagna potrà suddividersi il terreno in otto parti, cioè: *arativo nudo, arativo vitato, o alborato, selvato ceduo, querciato, castagnato, sodivo pastura, dilavato, e sassoso*.

Fatte queste suddivisioni in *pianura, in collina, o poggio* ed in *montagna* in ciascuna delle sue indicate qualità, passeremo a stabilire il metodo, onde ricavare il vero, o almeno il più probabile prezzo del terreno. Quello che vien fissato dal contratto, o sia dal prezzo legale non si deve riputare per vero, poiché l'industria è quella, che lo somministra in gran parte al terreno. Se essa non concorresse a renderlo fertile e vestito di alberi, poco servirebbero all'umana società l'intrinseche sue qualità attive alla fecondazione, e nutrizione de vegetabili. Stabilita per massima questa mia riflessione, e camminando con il metodo della sopra indicata divisione avendo il dovuto riguardo all'industria, non sembra difficile il rinvenirlo. Perché sia giusto il suddetto riguardo ce lo dimostra apertamente la gran maestra delle cose tutte. Vediamo pure per essa divenire il terreno buono, ma incolto, fruttifero, lo sterile fecondo, il denudato vestito di piante necessarie alla umana sussistenza e felicità, tanto che da questa imperatrice del bene sociale ha sempre ricevuto l'ubertà, e la fertilità, l'incolto,

e abbandonato terreno. Tornando alla dianzi annunziata similitudine dell'uomo, giova il riflettere, che qualora esso sortito avesse dalla natura un talento capace, onde rendersi utile alla società, pure non lo sarebbe mai, qualora da un saggio educatore non fosse stato quello ben coltivato, e ben guidato. L'innata qualità del talento non è altro se non un'intrinseca attività, e disposizione pronta a ricevere, e con maggior facilità le impressioni tanto che, col mezzo di una buona, e ben regolata educazione, usata proporzionatamente alle forze di sì fatto talento, giunge l'uomo a produrre nobilissimi frutti, e rendersi tanto utile alla repubblica. Non è egli dunque ragionevole attribuire una gran parte del valore dell'uomo all'educazione come vera ragione del ben sociale?

Per la medesima ragione attribuir si deve all'industria una gran parte del valore legale, o sia del contratto giacché da essa dipende l'ubertà, e la fertilità delle campagne, mediante la quale la società riceve la sussistenza. Ne mi avanzo a sostenere per questa ragione, che toglier si debba dal terreno quella parte di valore, che dalla sua intrinseca operativa natura gli vien somministrato; no certamente. L'attività del terreno fecondativa, alimentativa, e produttiva essendo quella, la quale all'industria nella coltivazione una ricompensa ben grande, prodotta dalle sue qualità intrinseche, merita tutti i riguardi nel fissare al medesimo il prezzo. Nè sufficiente si rende quel riguardo, che vien praticato comunemente dai periti geometri nell'estimo. E' verissimo che questi non considerano affatto la parte colonica per rendita del terreno, che devono valutare, ma soltanto della parte dominicale, mediante l'unico fruttato, detraendone i pesi, ne rilevano il prezzo legale. Qui sembra, che l'industria, mediante la detrazione della parte colonica, riceva in dono la metà dell'anno fruttato in compenso del suo potere, ma non è altrimenti così. La parte colonica che vien separata affatto dall'estimo, è dovuta alli agricoltori in compenso delle loro spese, e fatiche, e questa non è ogni anno sufficiente al risarcimento. Qual sarà dunque la ricompensa, che rende il prezzo legale all'industria? Dalla consuetudine comunemente praticata nell'estimo del terreno non si vede punto considerata, ma resta rigorosamente incorporata nel prezzo legale, come se il valore fosse tutto intrinseco del terreno, ed essa non vi avesse alcuna minima parte. Per dimostrar ciò con maggiore chiarezza figuriamoci, che il proprietario non s'industriasse a far sì, che il terreno venisse vestito di piante fruttifere, e che non provvedesse la fattoria di tutti i commodi necessari all'agricoltura, ma che lasciasse tutto in abbandono il terreno alla discrezione ancora de' contadini, equalmente infingardi del proprietario, potrebbe allora quel terreno ascendere ad un valore, eguale ad un altro simile ben coltivato, e ben provveduto? Non vi sarà chi possa asserirlo sicuramente.

Sembrandomi di aver sufficientemente provato che il prezzo legale comprende tanto il valore intrinseco del terreno, quanto quello, che gli somministra l'industria indistintamente, non ostante, che doni all'agricoltore la sua parte detta colonica, ora mi avvanzerò a dimostrare per via d'ipotesi qual sia, a mio credere, il vero, o almeno il più probabile prezzo del medesimo a misura delle sopradivise qualità.

Si è già veduto che la pianura comprende cinque qualità di terreno. La prima è l'arativo nudo, riservato alla produzione de grani, e de minuti. Quivi l'industrioso proprietario v'impiega molto denaro per renderlo fruttifero, ma la sol'opera de buoni agricoltori è sufficiente, regolata dall'attenzione del proprietario. Sembra per tanto ragionevole, che qui l'industria non debba riceverne una ricompensa eguale a quella, che dar gli si deve ne terreni vitati, o alborati nello stabilimento del prezzo; onde io direi che toglier si dovesse prima dal legale l'intrinseco valore del terreno considerato incolto, e del rimanente formar se ne dovessero tre parti, due darne al terreno per la sua intrinseca attività fecondativa, nutritiva, e produttiva, ed una sola all'industria. Per esempio, figuriamoci che un terreno di *venti staja* venghi valutato dai periti al prezzo legale (posta sempre da banda la parte colonica, come sopra si è detto) scudi *mille*. Considerato questo come sodivo incolto il suo intrinseco valore sarebbe di soli scudi cento, ma per cagion dell'industria, e per le sue qualità attive, vien valutato giustamente come sopra, onde toltone l'intrinseco valore di scudi *cento* ne resterebbero *novecento*, la qual somma direi dividerla in tre parti, dando all'industria in compenso del suo valore una parte, e l'altre due unirle al prezzo intrinseco del terreno, attese le sue divisate qualità; ed ecco il vero prezzo del terreno arativo nudo di scudi *settecento*, venendone detratti trecento in favore dell'industria, che è una delle tre parti ad essa, come si disse, dovuta. Lo stesso metodo, a mio credere, tener si dovrebbe nel terreno canapinato, ovel'industria ivi praticata dal proprietario, non è maggiore a quella dell'arativo nudo.

Nel terreno per altro *vitato*, o *alborato*, il quale oltre alla produzione de grani, e de minuti produce ancora delle uve, non dee tenersi lo stesso metodo. Questo raddoppiando quasi il frutto, fa che cresca il prezzo legale a misura della maggiore, o minore piantagione delle viti, o degl'albori. In un terreno di simile qualità l'industria praticatavi dal proprietario, ed insieme la spesa è veramente delle maggiori, onde sembra ragionevole, che aver si debba a questa una maggiore considerazione, per la qual cosa direi di concederli due delle tre parti del sopra indicato prezzo, ed una unirla all'intrinseco valore del terreno, dovutagli per la sua qualità attiva. Considerandosi per esempio le *venti staja* sopra indicate da periti al prezzo legale scudi *mille*, e *novecento*, toglier si devono, come sopra, da questo li scudi cento per l'intrinseco valore del terreno considerato incolto, e li scudi *mille*, e *ottocento*, quali li somministra l'industria divider si devono in tre parti, una delle quali unir si deve all'intrinseco valore del terreno arativo vitato, e l'altre due donarle al merito dell'industria; ed ecco il suo vero prezzo ascendere a scudi *settecento*, come lo è stato dell'arativo nudo, qui sopra nella medesima quantità, osservato.

Passando alla quarta indicata qualità del terreno prativo posto in pianura non avendo qui l'industria del proprietario alcun merito, facil cosa sarà il rinvenire il suo vero prezzo, quale sicuramente l'intrinseco senza fare di questo alcuna minima detrazione.

Rimane da esaminarsi in pianura quella parte di terreno paludoso, e renoso

come sopra si è detto, ottimo per la vegetazione, e maturazione de legni da lavoro. Questo tolto affatto dall'industria (un terreno di *venti staja*) non ascenderebbe neppure al valore di venti soldi, ma siccome l'industrioso proprietario vuole anche da questo ricavare il suo utile, e somministrare alla società, vi fa delle piantagioni di pioppi, albucci, e salci. Questi alla loro (volta) maturati (quale ordinariamente nel corso di venti anni succede) li vende, e ne ritrae un utile considerabile. Una tale qualità di terreno sarebbe affatto infruttifera, se dall'industria non venisse animata. Sembra dunque dovere di considerarla qui con maggiore particolarità. Venendo per esempio valutato il terreno colla sua piantagione scudi *seicento*, ne darei la porzione di venti ad esso per la sua qualità attiva, e *cinquecentottanta* residuali del prezzo legale, divisi pure in tre parti, una misera ne unirei al suo valore intrinseco, e l'altre due donarne all'industria, tanto che il vero prezzo del terreno allora ascenderebbe a scudi *duecentotredici*. Questa mia considerazione mi pare sostenuta dall'equità, poichè sebbene il terreno spogliato non si possa apprezzare, che pochi soldi, pure con tal provvedimento passar si vuole di venti, in venti anni dalla rendita alla piantagione, ed ecco che quel terreno, mediante una tal coltivazione, si rende sempre fruttifero.

Terminato l'esame della pianura con il medesimo metodo, e quantità di terreno far si deve lo stesso in collina, o poggio, che dir vogliamo.

Questo già si è suddiviso in sei qualità. La prima è l'*arativo nudo*, quale s'incontra talvolta in collina particolarmente nelle possessioni spettanti a proprietari indolenti, e poco bramosi di coltivare, ed accrescere le proprie sostanze. Questa qualità di terreno (supposto già di venti staja) per essere ordinariamente situato in pendio, e soggetto ad esser dalle pioggie dilavato, onde il sagace agricoltore v'impiega di molta industria ad effetto di mantenerlo fruttifero. La positiva necessità di renderlo circondato di fossi, quella di ripulirli frequentemente, e restituire al medesimo la terra totagli dalle acque, l'altra di concimarlo con maggior cautela, ed attenzione, e di porvi spessi solchi, onde preservarlo dal dilavamento, sono tutte operazioni, che meritano il dovuto riflesso al fine di rinvenirne il più giusto prezzo. E siccome la fatica, la spesa, e l'attenzione supera di molto quella che si pratica in pianura sembra doveroso l'accordare all'industria due parti del prezzo legale, tolto peraltro sempre il valore dell'incolto, come altre volte si è detto. Lo stesso metodo praticerei nel terreno *arativo vitato alborato* posto in collina, e la ragion si è, che le viti, o l'albori da cui vien circondato il terreno, trattenendo la terra non ha bisogno l'agricoltore di porvi tant'attenzione, per far sì, che il suo campo non rimanghi di quella spogliato, essendo cosa certa, che la piantagione impedisce di molto il dilavamento. Rimando pertanto equilibrata l'industria in queste due qualità di terreno sembra, e considerato per cagion di esempio l'arativo nudo del valore di scudi *seicentocinquanta* si deve ad esso rilasciare la parte del prezzo spettante alla sua qualità inculta, come sopra si è praticato. Questo direi che ascender potrebbe alla metà del terreno posto in pianura, poichè essendo situato in collina, non è paragonabile con quello. Figuriamoci dunque ascendere a scudi

cinquanta il semplice valore dell'inculto. Li *seicento*, che rimangono del prezzo legale divisi, come si è detto in tre parti, due di queste rilasciandone all'industria, e l'altra unirla agli scudi *cinquanta*, ascenderà il più giusto suo prezzo a scudi *duecento cinquanta*.

Passando all'esame del terreno arativo olivato quale per ordinario è situato in collina, o poggio, questo suol rendere per lo più maggior frutto del vitato, o alborato posto etiandio in pianura, onde il prezzo legale si ritroverà quasi sempre maggior d'ogni altro. L'industria del proprietario non pratica in questa qualità di terreno una continua fatica, ed un egual dispendio, come è obbligato praticare ne vitati, o alborati. Non ha l'olivo bisogno nè di palo, nè di annuali potature, e ligature come la vite, e nè tampoco di altre servitù, se non se quella di scaltarli leggermente, e concimarli nel corso di anni due, e nel corso di anni quattro, o cinque poterli con utile del proprietario, il quale ritraendone della legna, le rende con usura il denaro da lui impiegato per quest'operazione. Tolto l'olivo dal suo vivaio, e trasportato nel terreno ad esso adattato, assicurata, che ha la sua vegetazione è d'ordinario la sua vita durevole per più di cento anni. Al contrario poi nelle piantagioni delle viti, e degli albori, non accade lo stesso, avendo questi una vita brevissima; per tal motivo è obbligato il proprietario ad una spesa quasi continua. Da tutto ciò si deduce essere assai minore l'industria, che si pratica nel terreno olivato di quello sia nel vitato, o alborato. Per non cadere in errore nello stabilire ad esso il vero prezzo (avendo sempre riguardo alle sopra indicate ragioni) direi di donare all'industria in compenso, una sola delle tre divise parti del prezzo legale, tolto il valore dell'inculto, e l'altre due unirle al terreno per la sua particolare intrinseca attività. Supposto dunque che le venti staja venissero valutate al prezzo legale scudi *due mila*, e *cento cinquanta*, dandone come altre volte si è detto, *cinquanta* all'inculto, divisi poi li residuali scudi *due mila* e *cento* in tre parti, come sopra, il vero prezzo del terreno olivato verrebbe ad essere di scudi *mille*, e *quattro cento cinquanta*.

Passando poi ad altre qualità del terreno sopra descritte in collina, o poggio, non ricevendo queste dall'industria alcun minimo aiuto non è di ragione, che venga essa considerata, per la qual cosa il vero, o più probabile prezzo del *selvato ceduo, sodivo, pastura, e dilavato* sarà realmente l'intrinseco a seconda, che il saggio perito geometra giudicherà valutarlo.

Eccoci ora all'esame della ultima divisione del territorio, quale è la montagna. Quivi per verità l'industria più che in ogni altra parte è obbligata ad impiegarvesi, cioè nel terreno arativo nudo nel vitato, o alberato, e talvolta (solo ben di rado) nell'olivato, di poca considerazione per altro, è situato soltanto ove i venti boreali non fanno il loro concorso.

Ad effetto che venga giustamente valutato il terreno suddetto posto in montagna, direi di considerarlo nella stessa forma di quello posto in collina, o poggio, giacché l'industria con egual forza ancor quivi esercita la sua particolare attenzione.

Per non rendermi di maggior peso ai rispettabilissimi individui della Reale Accademia, non tornerò a far quivi la replica dell'ipotesi, ma passando all'altra

qualità di terreno situato in montagna, dirò, che il *selvato ceduo, querciato, castagnato, sodivo pastura, dilavato, e sassoso* non ricevendo alcun aiuto dall'industria, non deve ad essa aversi alcuna considerazione, ma il vero suo prezzo esser realmente deve l'intrinseco, come si è qui sopra praticato nella *collina, o poggio*.

Oltre l'indicate qualità merita una particolare considerazione il terreno riservato alla maggiore industria, nel quale v'impiega tutta se stessa per renderlo più d'ogni altro fruttifero. Questo è quello destinato ad uso d'orto, o giardino, dal quale un perenne frutto si ricava, ed è tanto utile, e necessario all'umana felicità. Una simile qualità di terreno s'incontra presso alle popolazioni, e ordinariamente in pianura, e in collina. Dovendosi in questo considerare la sua attività intrinseca, a seconda della solare esposizione, la maggiore, o minore vicinanza alla popolazione, la qualità di questa, la vicinanza insieme della sorgente dell'acqua, l'abbondanza, e comodità del concime, e moltissimi altri attributi, più d'ogni altro terreno si rende difficile alla decisione del vero prezzo. Qualora aver si volesse il dovuto riguardo all'industria verrebbe da questa in gran parte assorbito, onde non se ne può fissare un metodo dimostrativo per via d'ipotesi, poiché è necessario di esaminare ocularmente tutti quelli attributi, che vi concorrono per fissare ad esso un maggiore, o minore prezzo. A seconda del concorso di questi deve formarsene il dovuto estimo. Godendo la società per mezzo dell'industria da simile qualità di terreno un bene considerabile, devesi avere ad essa un egual riguardo, onde, direi, di assegnare alla medesima due parti del prezzo legale, ed una al giardino, orto, che sia, in compenso dei suoi attributi, separata sempre la dovuta parte all'inculto, come sopra si è praticato. Questo a mio credere esser dovrebbe il sistema più equo per fissare a tal qualità di terreno il vero suo prezzo.

Se pertanto il mio sistema giungesse a meritare il benigno compatimento dei rispettabilissimi individui della Reale Accademia, e che dai medesimi far si volesse una prova dimostrativa di quanto mi son dato l'onore di esporre nella presente mia mal ordinata dissertazione, stimerei necessario ingiungere ai periti, nel formar l'estimo territoriale, che oltre le nominate metodiche divisioni, e suddivisioni, si dovesse camminare all'ordine della qui acclusa tariffa de prezzi, ad effetto, che ogni uno osservar potesse giustificato il prezzo, non solo dall'indicata qualità, ma eziandio di quelle ad ogniuna di esse appartenere mediante la diversità del terreno, che s'incontra, come sul bel principio indicai ne vocaboli stessi.

Suddividerei dunque ogni qualità di terreno in *ottimo, migliore, buono, cattivo, peggiore, e pessimo*. Sei qualità indispensabili, che frequentemente in pianura, in collina, e in montagna s'incontrano nell'arativo, nel canapinato, nel vitato, nell'olivato, nel prativo, nell'acquastrino, e renoso, nel selvatico ceduo, nel sodivo pastura, nel querciato, e nel castagnato. Tralasciando quivi il dilavato, e sassoso, quali considerarsi devono soltanto nelle tre qualità di cattivi, peggiori, e pessimi, come nell'indicata tariffa si potrà con maggior chiarezza osservare.

Ecco quanto mi ha potuto suggerire la debolezza del mio talento, la quale peraltro non mi rende sì ardito, onde presuma di avere appagato pienamente con il mio sistema il desiderio dell'accademia, ed essere questa la vera soluzione del quesito in rapporto al vero prezzo del terreno. Di tanto non mi lusingo, ma contento mi reputo di essere apparte con altri, molto più periti, e ingegnosi di me, a somministrare qualche lume alla Reale Accademia. L'onor soltanto avuto di presentargli questi miei fogli, e la speranza sicura d'un benigno compatimento, forma il più grazioso compenso, che aver io possa per questa mia lieve, e mal regolata fatica.

Summary

The author tests an unpublished work that had been presented for a competition to the Georgofili's Academy of Firenze. This competition had been announced in the second part of the eighteenth century for searching a rational methodology for estimating the land property.

The anonymous author realized some important things (that will be examined widely two century later) but he didn't provide an interesting methodology. For this reason he didn't win the prize.

Résumé

On a examiné une dissertation inédite présentée à l'Accademia dei Georgofili de Florence à l'occasion d'un concours doté de prix, lancé la seconde moitié du XVIII siècle. Cet essai avait pour but la recherche d'une méthode rationnelle à employer dans l'évaluation des fonds rureaux.

D'après l'analyse de cette dissertation, nous avons conclu que l'auteur anonym, en plus de quelques intuitions importantes (qui seront creusées deux siècles plus tard) ne nous fournit pas d'indications méthologique appréciables, c'est pourquoi on ne l'a pas tenu digne du prix du concours.