

Sono state prese in considerazione nelle pregevoli relazioni presentate da Esimi cultori di Economia Agraria e di Estimo delle nostre Università gli aspetti più salienti dei riflessi della chiusura, o limitazione, del traffico veicolare del centro storico, in particolare delle grandi città.

I vari relatori, esaminando il problema sotto aspetti diversi, ma tutti di rilevante importanza, concordarono su un punto basilare: sulla necessità, cioè, dello sviluppo dei trasporti pubblici urbani e contemporaneamente della organizzazione di vasti parcheggi, convenientemente dislocati alla periferia, onde contenere l'afflusso dei mezzi privati provenienti da località anche non sempre proprio limitrofe, dovuto soprattutto al movimento dei pendolari, nonché per fare fronte alle necessità degli abitanti della periferia o dei paesi vicini.

Pertanto il centro storico viene ad essere praticamente isolato e tende quindi a subire una modificazione della sua fisionomia in dipendenza dello spostamento verso la periferia della maggiore attività economica. Naturalmente in un tempo successivo analoghi problemi si presenteranno per la periferia.

L'allontanamento dal centro cittadino è provocato, come è noto e come è stato messo bene in evidenza dai vari Relatori, dalla ricerca di un ambiente più sano, più igienico e più tranquillo.

La necessità quindi di impiantare un certo numero di ampi parcheggi, convenientemente attrezzati, come osservano Grillenzoni e Roscelli, provoca una ripercussione economica sui terreni adiacenti alla fascia urbana, anche se, attualmente, nella gran parte dei casi, tali parcheggi esistono solo sulla carta. Tuttavia l'evidenza della loro necessità è sufficiente per provocare un sensibile aumento di valore dei terreni posti in certe posizioni rispetto ai centri abitati. Praticamente, dal punto di vista estimativo, il problema si presenta sotto un duplice aspetto, quando detti terreni non sono inclusi nel piano comunale di espansione; si tratta cioè di individuare, prima di tutto, le zone ove più probabilmente sorgeranno i parcheggi, e successivamente di attribuire loro un valore basandosi su elementi induttivi, prevalentemente, ma quanto più possibile aderenti alle componenti economiche e commerciali della zona.

Entrambi tali problemi non possono essere affrontati che basandosi su

---

\* Agronomo, già docente di Agronomia Generale nell'Università di Firenze

personali intuizioni sostenute da notizie ufficiose o indiscrezioni. Naturalmente dovranno essere prese in considerazione anche le caratteristiche agronomiche dei terreni e la loro potenziale fertilità, ma occorre soprattutto considerare le probabilità che questi terreni presentano di essere assorbiti dall'espansione urbana, non solo per la costruzione di parcheggi ma anche per un ulteriore eventuale sviluppo abitativo od industriale della città.

Il valore commerciale da attribuire a questi terreni dovrà perciò essere commisurato al prezzo corrente delle aree fabbricative urbane, opportunamente adattato, nonché alle obiettive previsioni sulle possibilità che essi presentano di cambiare destinazione.

Si tratta quindi di una valutazione molto soggettiva, anche se sostenuta da elementi concreti più o meno affidabili.

Frattanto il mercato di questi terreni si intensifica ed il loro valore assume cifre più o meno elevate, mentre si riduce gradatamente la loro rilevanza come terreni agrari anche se le loro caratteristiche agronomiche sono tali da assicurare buone produzioni dalle normali colture; aumenta tuttavia il loro valore commerciale in misura tanto maggiore quanto minore è la loro distanza dalla fascia urbana e quanto più evidente appare la tendenza all'espansione del centro cittadino.

Pertanto un terreno praticamente incolto viene ad assumere un valore notevolmente superiore di quelli aventi analoghe possibilità produttive, posto nelle adiacenze, o magari confinanti.

Tale fatto può apparire come un'incongruenza, in realtà si tratta di un plusvalore dovuto ad un evento che si presume che dovrà verificarsi; è in definitiva un plusvalore dovuto ad una speranza!

In queste situazioni è evidente che la giusta valutazione dei terreni proviene soprattutto dall'esperienza del tecnico e non meno dalla sua intuizione, oltre che, naturalmente, dalla conoscenza anche indiretta, che egli può avere delle possibilità di sviluppo del centro urbano.

Ciò premesso viene fatto di chiederci di quale entità potrebbe essere la differenza di valore fra un terreno agrario ritenuto suscettibile di divenire fabbricativo ed un terreno di pari caratteristiche colturali che tali prospettive non ha.

Non mi risulta che esistano delle ricerche in proposito, né, tanto meno, che siano stati proposti dei coefficienti di adeguamento. Indubbiamente non è facile dare il giusto peso ai vari elementi che concorrono a fissare un giusto prezzo: occorre anzitutto tenere conto dell'andamento del mercato fondiario, dell'ubicazione dei terreni, della pressione demografica del centro abitato, dello sviluppo industriale, ecc.

A titolo del tutto orientativo e di larga approssimazione si potrebbe tentare di quantificare tale differenza ritenendo maggiori valori rispetto ad analoghi terreni agrari oscillanti da un minimo del 100% ad un massimo del 300-350% ed oltre in particolari condizioni favorevoli.

Naturalmente tale variabilità, così ampia, è in gran parte dovuta all'entità

dello sviluppo edilizio ed industriale ed in minore misura delle caratteristiche intrinseche dei terreni.

Ma le ripercussioni economiche dell'espansione urbana non si limitano ad interessare solamente i terreni inclusi nella fascia di sviluppo urbano od a quella che presumibilmente potrà divenire tale, ma interessano indirettamente il mercato fondiario di una zona che in certi casi può essere anche vasta, nella quale i terreni in essa compresi, la cui destinazione è e rimarrà agricola, assumono valori lievemente superiori ad altri analoghi di pari qualità e fertilità ma non suscettibili di subire tale influenza economica del mercato dei terreni che potranno divenire prima o poi edificabili e comunque a destinazione non agricola. È un effetto indiretto che si attenua, ovviamente, con l'aumentare della distanza dai centri urbani.

Da queste brevi considerazioni discende che l'attribuzione di valore ai terreni che si trovano in particolari ambienti e condizioni presenta sempre delle notevoli difficoltà che possono essere superate solo facendo assegnamento oltre che, naturalmente, sulle teorie basilari dell'estimo, sulla situazione particolare del locale mercato immobiliare e quindi sul rapporto fra domanda ed offerta, e non meno sull'intuito e l'esperienza del tecnico.