STORIOGRAFIA DELL'ESTIMO

"Le riflessioni di un georgofilo toscano sull'attività dei periti stimatori", di S. Di Fazio

"L'aspetto economico e il modo di valutare nell'opera di Antonio Borgnis (1781-1863), di A. Gabba

Le riflessioni di un georgofilo toscano sull'attività dei periti stimatori

Sebastiano Di Fazio*

1. - Tra le *carte* dell'inestimabile patrimonio storico-archivistico della prestigiosa Accademia Economico-Agraria dei Georgofili di Firenze, si conserva una *memoria* inedita nella quale si discute "sulla necessità di fissare i veri principi suggeriti dalla ragione all'oggetto di determinare il giusto prezzo dei beni di suolo" (1). Detta *memoria*, della quale è autore il senese Domenico Nelli-Ciani, fu oggetto di *lettura* nell'adunanza del 5 agosto 1807 della suddetta Accademia (2).

Della *memoria* inedita che ci accingiamo ad esaminare è autore Domenico Nelli-Ciani. Questi era nato a Siena il 24 novembre del 1766 ed ancor giovanissimo, conseguita la laurea in giurisprudenza nell'ateneo senese, si trasferiva a Firenze "onde conoscere in una gran curia centrale, come e quanto la pratica del giudicare corrispondesse alle regole di ragione imparate alla scuola della sapienza civile". A Firenze, sorretto dal proprio patrigno, Michele Ciani, alto funzionario leopoldino, trovava impiego nell'amministrazione del Granducato e veniva destinato, con varie funzioni, "nell'archivio e nella cancelleria" dell'ufficio del debito pubblico (allora "Uffizio del Monte Comune"). Proprio nell'espletamento di questa sua attività egli dovette meditare sulla natura delle stime dei fondi rustici e sui mezzi necessari da porre in atto per rendere i giudizi di valore sempre più aderenti alla realtà del mercato. In quel tempo, infatti, "i luoghi di monte (cioè i titoli del debito pubblico) si contrattavano come beni stabili, e forse si distinsero col nome di luoghi e non di azioni di credito, per meglio indicare la natura immobile de' medesimi nel senso lagale".

L'autore in esame, malgrado avesse "fra le scienze, in predilizione la filosofia economico-rurale...., non arricchì - come osserva il Paolini - l'archivio dei nostri Atti di lavori accademici; e più con le opere, che con i discorsi, servì la causa della ragione" (3). Infatti, oltre a quella che ci accingiamo ad esaminare, solo altre due sue memorie risultano presentate all'Accademia dei Georgofili, della quale egli era socio ordinario, e cioè:

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

- *Considerazioni economiche sull'aumento del prezzo dei generi a denaro* (5 aprile 1797) (4);

- *Sul debito pubblico toscano* (2 gennaio 1805) (5).

Agli inizi dell'Ottocento, il dibattito sulla stima dei fondi rustici, così vivace nei decenni precedenti (6), tendeva ad affievolirsi e sempre più credito veniva accordato alle opere del Fabbroni (7) e del Fineschi (8), delle quali in breve volger di anni ne erano state poste in commercio diverse edizioni (9). Ciò nonostante, di tanto in tanto detto dibattito veniva ripreso in seno ai Georgofili e la *memoria* del Nelli-Ciani ne è la testimonianza (10).

2. - L'intervento del Nelli-Ciani, nel dibattito sulla stima dei fondi rustici, trae origine, come egli scrive, dalle *"continue lagnanze che si fanno universalmente (in) rapporto al metodo praticato oggi giorno dai nostri periti stimatori nel valutare il prezzo dei terreni, e più ancora i gravi danni che ho veduto risultarne io medesimo in molti riscontri"*. E per eliminare tali lagnanze e *"ridurre in buona regola una professione così interessante, e quei che l'esercitano"*, il suddetto autore propone che coloro che intendano esercitare una tale professione siano obbligati a seguire dei corsi d'istruzione professionale, con programmi d'insegnamento ben definiti ed uniformi ed, eventualmente, al superamento di un esame di abilitazione all'esercizio di una tale professione.

Per individuare la natura ed i limiti del suddetto insegnamento, il Nelli-Ciani osserva che nella stima di un fondo rustico il perito dovrà sempre aver *"essenzial cura... di verificarne con la possibile precisione la quantità e la qualità come fondamente certi, ed invariabili propri sopra ogni altro a costituire il vero valore"*. Da ciò l'esigenza che gli stimatori posseggano *"buone regole di agrimensura unite a buoni strumenti per misurare i terreni, e cognizione altresì dei principi chimici, che costituiscono le principali differenze delle terre, o almeno una pratica perfetta delle loro qualità intime"*, e ciò per *"ben giustificare quanto importi nelle stime dei terreni il tener conto della loro naturale forza produttiva, distinta dalla attuale effettiva loro produzione"* (11).

Altra conoscenza necessaria per i periti era quella del sistema tributario vigente e, quindi, dell'incidenza dei singoli tributi sui fondi rustici, e ciò perchè *"l'imperizia delle prime regole di economia nazionale in materia di pubbliche gravanze, e l'arbitrio che ne viene di seguito danno l'ultimo guasto al privato interesse"*. Ma, ciò presupponeva l'esistenza di un catasto aggiornato, che, purtroppo, in Toscana allora non si aveva, e a quest'ultimo riguardo, l'autore in esame, osserva: *"Il nuovo estimario (catasto) annunciato alla nazione dalla provvida legge dell'11 gennaio 1800 sarebbe veramente opportuno per l'effetto principale al quale mira di perequare le pubbliche gravanze, e sarebbe un passo molto avanzato onde conseguire la vera giustizia distributiva"*. Ma, ciò non sarà possibile finchè non *"si vedano*

stabilite migliori e più sicure teorie per la stima dei terreni che debbono formarne il soggetto".

Indicati così i limiti delle conoscenze richieste ai periti stimatori, si rendeva necessario approntare un testo ufficiale, o, comunque, che avesse l'alto patrocinio dell'Accademia dei Georgofili, nel quale dette nozioni fossero contenute. Al riguardo il Nelli-Ciani scrive che per *"istruire li stimatori dei terreni con principi certi, semplici, ed uniformi... il mezzo preferibile ad ogni altro sarebbe quello di formare un trattato sopra le vere teorie, con le quali abbiano ad eseguirsi praticamente le stime, concepito a guida d'istruzioni generali, riducendolo alla portata, ed alla più facile intelligenza degli stimatori"*.

Stabiliti i contenuti del suddetto *manuale*, occorre individuare le opere dei diversi autori da utilizzare per la sua realizzazione. E il nostro autore, a tal fine, suggerisce di utilizzare:

- la dissertazione del Fabbroni, la quale da *"sola sarebbe per se sufficiente a formare degli abili stimatori, come quella che alle più giuste, ed essenziali teorie per la misurazione esatta dei terreni, e per distinguere i suoi rispettivi gradi di fertilità naturale con la doppia valuta e delle private contrattazioni, e della formazione di un generale estimario, accoppia il miglior ordine, e la migliore chiarezza possibile"* (12);

- il saggio d'agricoltura pratica toscana di Matteo Biffi Tolomei, limitatamente a quella parte relativa alle stime dei fondi rustici (13);

- le due opere del Fineschi: quella sulle *"Regole teorico-pratiche..."* e quella sulla stima dei frutti pendenti, già citate (14). Inoltre, il Nelli-Ciani ritiene che, per il fine suddetto, non andavano trascurate *"intieramente le sei dissertazioni presentate ai... concorsi dell'anno 1779 e 1784"*, banditi dall'Accademia dei Georgofili, le *"quali essendo dirette a indicare... le vere teorie con le quali devono eseguirsi le stime dei terreni, è ben difficile che non contengano delle vedute, e delle massime utili al soggetto per cui furono dirette"* (15).

L'iniziativa per la realizzazione di detta opera doveva partire dalla più volte richiamata Accademia, la quale, a tal fine, oltre ad utilizzare le fonti bibliografiche segnalate, poteva *"supplire poi ad ogni rimanente con le vedute e con le cognizioni di quelli tra i suoi componenti che volessero prestarvi i lumi ed il loro zelo"*.

Un *manuale dell'estimatore*, strutturato nel modo suddetto, avrebbe certamente prodotto *"una felice rivoluzione nel sistema pratico di stimare i terreni"*, posto *"un freno efficace ai mali infiniti che ne risultano"* e contribuito *"a formare dei bene istruiti periti sopra principi certi, che sono indispensabili al retto esercizio della loro professione"*.

A questo punto, però, il Nelli-Ciani si chiede se la suddetta iniziativa, che in definitiva *"non avrebbe che il carattere di una semplice istruzione,*

sebbene autenticata dal voto di una illustre Accademia, che professa per suo istituto l'agricoltura, e l'economia pubblica, sarebbe poi nel fatto efficace a produrre tutto intero quest'effetto che si desidera, e che esige il pubblico bisogno, senza la necessità di prescrivere nel tempo medesimo ai periti stimatori dei doveri, e delle regole, per cui trattandosi almeno di stime giudiciali, li fosse vietato d'intraprendere la professione senza un preventivo esperimento mediante il quale giustificassero di avere studiate, ed apprese le necessarie teorie, ed intraprese che l'avessero venissero astretti ad osservarle". Nel dubbio, quindi, non sarebbe stato superfluo, a giudizio del nostro autore, che l'Accademia dei Georgofili manifestasse al governo del Granducato l'opportunità di regolamentare un tale accertamento e, conseguentemente, l'attività di perito stimatore (16).

Gli interventi suggeriti dal Nelli-Ciani e sui quali ci siamo lungamente attardati, non ebbero, però, alcun pratico riscontro. A ciò, in parte, alcuni anni dopo, di propria iniziativa, provvedeva l'accademico georgofilo Lorenzo Merlini, pubblicando un "*Breve manuale teorico-pratico per uso dei periti stimatori di beni di suolo in Toscana*" (17).

* * *

Delle necessità di fissare i veri principi suggeriti dalla ragione all'oggetto di determinare il giusto prezzo dei beni di suolo

Le continue lagnanze che si fanno universalmente rapporto al metodo praticato oggi giorno dai nostri periti stimatori nel valutare il prezzo dei terreni, e più ancora i gravi danni che ho veduto risultarne io medesimo in molti riscontri mi hanno indotto a far sopra di ciò alcune riflessioni quali comunque sieno sottopongo al savio giudizio di questa Accademia.

L'esame del sistema seguitato da coloro che esercitano la professione di stimatore dirimpetto ai veri principi e ai dati certi dei quali è certamente suscettibile la professione medesima ci condurrà alla speciale cognizione degli equivoci nei quali cadono troppo sovente gli stimatori. Quindi un'occhiata ancorchè rapida sopra i danni che ne provengono contro il vero spirito della giustizia in danno delle proprietà particolari, e per qualche rapporto a scapito ancora del buon ordine pubblico ci persuderà, spero, della necessità di apporvi un riparo permanente, ed efficace.

Starà poi alla vostra superiore considerazione virtuosi Accademici di determinare quale possa essere il mezzo più opportuno per ridurre in buona regola una professione così interessante, e quei che l'esercitano, e se ad ottenere tale intento possa bastare il solo mezzo dell'istruzione, o piuttosto abbia a desiderarsi, che i periti stimatori vengano astretti ad apprendere, e quindi osservare quelle regole generali, ed uniformi, che fosse reputato conveniente di

prescriverli, con sottoporli in tal forma nell'esercizio della loro professione alla vigilanza delle leggi come lo sono con tanto utile della società le Arti, e le Scienze tutte dirette alla istruzione alla salute, e sicurezza pubblica.

Tale sarà dunque l'ordine di questo mio breve ragionamento, al quale per sentimento di giusta delicatezza intendo di far precedere la dichiarazione che trovandomi io nella necessità di parlare frequentemente con poco favore del metodo attuale di stimare i terreni e per conseguenza della massima parte dei pratici stimatori, appunto per questo professo maggiore stima, e considerazione per quella parte di loro, troppo scarsa al bisogno, che per abilità, e diligenza sanno distinguersi nell'importante ministero, e mi dirigo unicamente a quella che senza concepirne l'importanza intraprendono quella professione quando neppure ne conoscono i principi, e che non vi prestano altra attenzione che quella di procurarsi un guadagno sollecito, e indoveroso a danno dell'interesse, e del bene dei privati.

Quando si fa dunque luogo alla stima di un terreno qualunque dovrebbe essere prima, ed essenzial cura del perito di verificarne con la possibile precisione la quantità e la qualità come fondamenti certi, ed invariabili propri sopra ad ogni altro a costituirne il vero valore. La quantità nel suo esteso significato comprende non tanto l'estensione sia questa orizzontale, o superficiale quanto la sua profondità per rapporto al terreno atto alla vegetazione dei diversi prodotti; laddove la qualità di un fondo si deve desumere dalla sua maggiore, o minore attività naturale a produrre i generi atti all'umana sussistenza in ragione dei suoi principi costituenti, e della sua situazione così fisica come economica. Per ambedue gli effetti si trovano di già indicate le regole, e gl'istrumenti necessari, onde non resterebbe che farne la scelta per renderne l'uso più uniforme, e l'effetto più sicuro. Su questi due dati dovrebbe il perito, con le giuste vedute di un pratico agronomo calcolare l'attività naturale che ha un terreno a produrre, per confrontarla con la sua rendita effettiva, dal giusto confronto delle quali se ne avrebbe per risultato la vera stima, o almeno quella più prossima al vero.

Il detto fin qui suppone negli stimatori due requisiti dei quali sono per ordinario privi del tutto, o che ben di rado si combinano nell'istesso soggetto, cioè a dire buone regole di agrimensura unite a buoni istrumenti per misurare i terreni, e cognizione altresì dei principi chimici, che costituiscono le principali differenze delle terre, o almeno una pratica perfetta delle loro qualità intime. Per supplire adunque alla loro imperizia in agrimensura, li stimatori desumono ordinariamente l'estensione del terreno dalla semplice vista, e più spesso ancora dal solo rapporto del coltivatore in ragione della quantità di seme che è solito impiegarvi, usando in fine la clausola sanatoria di aver tutto valutato a corpo, e non a misura.

A giustificare la fallacia di questo metodo non ho che a riportarmi a quelli che conoscono i principi di agrimensura, e di buona agronomia, e mi limiterò a soggiungere semplicemente che l'imperizia, e la mala fede di un colono, la diversa

qualità, ed esposizione dei terreni, e pur anco la diversità dei semi anco della medesima specie possono produrre differenze enormi nella misura.

L'erronea, ed inesatta misurazione di un terreno è certamente un grande inconveniente in proposito di stime, ma il maggior male sta nel trascurare che fanno i periti totalmente la giusta valutazione della sua forza naturale a produrre desunta come ho già detto dalla sua quantità, e qualità per tutto poi riferire al solo suo prodotto attuale.

Si crederebbe che gli stimatori muniti almeno per questo lato di cognizioni agrarie sì teoriche, che pratiche dovessero usare del proprio criterio onde rilevare dallo stato attuale di cultura di un terreno quale abbia da essere il suo vero frutto annuo, ma essi al contrario si riportano ordinariamente al decennio, o ventennio di una amministrazione sa il cielo come tenuta, o sicuro alla relazione del colono senza conoscerne nè l'espertezza, nè la moralità.

L'ultima parte di questa macchina sì sconcertata, e per ogni lato mostruosa la formano le detrazioni, e qui è appunto dove l'imperizia delle prime regole di economia nazionale in materia di pubbliche gravanze, e l'arbitrio che ne viene di seguito danno l'ultimo guasto al privato interesse.

Dopo un complesso sì disgraziato di errori di giudizio e l'inescusabile ignoranza nell'esercizio pratico di questa professione non è da fare altrimenti specie se si vedono diversificare le stime a misure incredibili quanto più si ripetono, di che esiste esempio marcato, ma non unico in una causa di lesione agitata attualmente in uno dei nostri Tribunali, nella quale un istesso terreno in seguito di tre stime consecutive giudiziali fu valutato in principio scudi seimila, di poi sessantamila, in fine quarantamila, nè è da omettersi che il fondo medesimo era stato contrattato precedentemente per due volte per il prezzo diverso di undicimila scudi, e sedicimila. Quali stime essendo state eseguite da tre dei più onesti, ed accreditati tra i nostri periti non può perciò attribuirsi l'eccedente disparità se non che all'enorme differenza dei principi, e delle nozioni sulle quali ciascuno di loro fondò il proprio giudizio.

In effetto per ben giustificare quanto importi nelle stime dei terreni il tener conto della loro naturale forza produttiva, distinta dalla attuale effettiva loro produzione, convien riflettere essere ben raro il caso nel quale il frutto effettivo di uno stabile sia precisamente corrispondente a quello che dovrebbe, e potrebbe regolarmente fruttare ridotto che fosse in stato d'intiera cultura, che anzi accade ordinariamente per il concorso d'infinita circostanze, quali troppo lungo sarebbe l'enumerare, che la rendita attuale ecceda, e più frequentemente è al disotto della fertilità naturale del terreno medesimo. In ciascheduno di questi casi è indubitato che il contratto nell'attuale sistema di stimare non può esser giusto, e che il compratore, o il venditore debbono riportare un danno certo; interrogati su questo i pratici stimatori rispondono che l'aumento grandioso della rendita di un terreno non potendo essere che l'effetto del denaro che vi spende il possessore unito all'industria propria, ed ai pensieri che sopra v'impiega, di tutto questo non è

giusto che il venditore profitti in niuna guisa. Saranno queste, convengo io pure ottime per determinare lo stimatore a ben discernere in quali proporzioni debba repartirsi tra il venditore e il compratore l'importare di questa attività che ha il terreno a produrre, al di sopra della sua rendita attuale, a fronte del denaro, del tempo, e dell'industria, che è necessaria per farlo divenire effettivamente produttivo nel totale, ma non è giusto però, che quello che somministra e trasfonde in altri il soggetto, e la materia all'industria abbia ad essere privo di un premio corrispondente; meglio mi spiegherò con un esempio.

Fino dall'anno 1786 in seguito di un contratto di divise patrimoniali, mi toccò in parte un podere nella provincia del Chianti con decima di tre fiorini, con molta estensione di ottimo terreno, ma eccessivamente trasandato per effetto di amministrazione pupillare, stimato dai migliori periti di quel tempo scudi mille ottocento alla ragione del 3 per cento su l'annua rendita di scudi cinquantaquattro; appresi ben presto la necessità, e l'opportunità insieme di ridurlo a piena cultura come ho eseguito incessantemente da quell'epoca fino a questi ultimi tempi con spesa di circa scudi mille, e ne ho ottenuto per risultato, sebbene le coltivazioni non sieno ancora in stato di assoluta, e perfetta produzione, l'annua rendita di scudi duecento circa. Suppongo adesso il caso ch'io fossi stato astretto ad alienare questo fondo nel suo primo stato di decadenze, e per quella medesima stima che li fu data in quel tempo, ne viene per conseguenza che avrei venduto questo medesimo fondo per il solo prezzo corrispondente alla sua rendita di scudi cinquantaquattro l'anno, ed aver fatto nel tempo medesimo un dono assoluto al compratore dell'attività naturale che riteneva in se d. stabile di aumentare la sua produzione pressochè di tre quarte parti, nel tempo istesso che il compratore dall'altro canto avrebbe trovata così la maniera d'impiegare il suo denaro poco meno che al quindici per cento. Frutto esorbitante, e indoveroso in qualsivoglia rapporto. Di esempi simili s'incontrerebbero in gran numero per poco che uno volesse darsene il pensiero.

In un equivoco di fatto poco diverso cadono la massima parte degli stimatori allorchè si tratta di dare una giusta valutazione a certi piccoli poderi che non di rado s'incontrano nelle diverse provincie del regno, quali sebbene ridotti siano a quel migliore, e più esteso grado di coltura di cui son suscettibili, nonostante per effetto di loro naturale costituzione non sono vevoli con la metà del loro prodotto a provvedere di sussistenza la famiglia colonica, a cui è costretto supplire del proprio il padrone del fondo sempre che li preme di trarre un qualche profitto; in questo stato di cose è facile a comprendersi, che essendo questo carico continuo, e permanente, diviene un vero aggravio inerente al fondo, e deve formare giustamente per altrettanto una giusta detrazione alla sua valuta, ma in questo pure passano innanzi franchi li stimatori contenti di aver valutato al solito loro modo tutta intiera la rendita attuale, ed assegnato sopra di quella il valore.

Lo scoglio peraltro più pericoloso nel quale urtano indistintamente tutti i

pratici stimatori è l'articolo delle detrazioni per rapporto alle pubbliche gravèzze, nel che sono degni certamente di scusa, essendo questa anco per i conoscitori di pubblica economia la materia la più interessante, e della più difficile intelligenza, e quello che maggiormente confonde le idee dei nostri periti in questo particolare si è il vedere l'aumento continuo delle imposizioni istesse ed il diverso loro carattere di ordinarie, e straordinarie, per il che alla fine, non sanno quali di queste abbiano a formare detrazione al valore del fondo da stimarsi, e quali vadano trascurate; sarebbe perciò necessario un dato sicuro, ed invariabile, quale potrebbe soltanto ottenersi nel caso dell'unica tassa territoriale da corrispondersi al governo in tanti prodotti in natura, o pure da pagarsi in denaro per il prezzo corrente in ciascun anno dei prodotti medesimi; in mancanza di questa converrebbe almeno far concepire agli stimatori, che l'aumento delle pubbliche gravèzze non è sempre effetto del corrispondente aumento dei pubblici bisogni, o dell'assoluto volere dei governi, ma è piuttosto una conseguenza indispensabile dell'aumento progressivo dei metalli destinati a rappresentare, ed equivalere i beni di qualunque genere, che si estraggono incessantemente dalle miniere, e dell'aumento del prezzo dei generi rappresentanti appunto da quei stessi metalli ridotti a moneta; converrebbe inoltre che gli stimatori sapessero che quelle tasse, che in principio compariscono sotto titolo di straordinarie, divengono in appresso permanenti, nè può essere altrimenti perchè servono appunto di altrettanti gradi, per i quali vanno aumentando le pubbliche gravèzze in ragione come io dissi dell'aumento del denaro, e del prezzo dei generi; l'istoria delle finanze, e delle imposizioni di tutti i governi specialmente europei, e più ancora il riscontro dei libri delle amministrazioni private giustificano bastantemente questa verità.

Ma giacchè in questa parte li stimatori in fatto di pubbliche gravèzze mancando come io dicevo di ogni altro dato certo vanno per dir così tastonati, si avvicinerrebbero essi assai più al vero, qualora detraessero dal prezzo dei terreni quella quota, che precisamente corrisponde alle gravèzze veglianti al tempo della fatta stima, senza fare distinzione alcuna tra le ordinarie, e le così dette straordinarie, se si eccettui il caso di contribuzioni assolutamente imposte in occasione di pubblici straordinari disastri, quali sono da riporsi sempre nella categoria dei casi fortuiti.

Il detto finora suppone l'esistenza di un estimario esatto per cui ogni terreno sia giustamente tassato in proporzione della sua estensione e fertilità naturale, ma laddove tal proporzione non esiste, ed il terreno in questione o è stato malamente tassato in principio, o si è reso tale a motivo del suo variato stato, diviene allora un nuovo soggetto di cadute per gli stimatori, e di pregiudizio all'interesse dei privati; eccone il caso.

Si deve stimare un effetto sopra di cui posa una quota di massa estimale di gran lunga superiore alla sua forza produttiva nella proporzione più comunemente stabilita nel contado fiorentino di un fiorino a migliaio del suo valore. Il perito dopo di averne calcolata la rendita, e determinato a suo modo il valore passa

a dare il fondo a detta massa estimale per quella che è in effetto, e ne forma la corrispondente detrazione al prezzo del fondo medesimo, dal che ne segue che questo diminuisce più o meno in ragione della detta tassa estimale.

Questo metodo sarebbe giusto, e regolare qualora le gravetze fossero costanti ed invariabili, ed è bene indicato nel caso diverso per quella quota però soltanto di tassa estimale proporzionata alla natura del fondo, per la ragione sopra indicata, che aumentando le imposizioni può il proprietario rivalersi, e si rivale di fatto sul maggior prezzo dei generi prodotti da quel terreno medesimo; al contrario però succeder deve per quella rata di massa estimale che trascende l'indicata proporzione, nel qual caso il proprietario soffre bensì l'aumento delle tasse ma non li restano mezzi di rivalersi per altrettanto sul maggior prezzo dei generi corrispondenti perchè manca appunto quella quota di terreno che dovrebbe produrli.

Questa sola avvertenza che ha luogo opportunamente in quasi tutte le stime, trascurata che sia è per se sola bastante ad indurre in gravissimi equivoci li stimatori, ed a rendere erronee a grandi misure le loro perizie, e quel che è peggio per questo solo un disgraziato compratore può incontrare la sua totale rovina ove sperò appunto cambiare il suo interesse, ed una comoda sussistenza.

Premesse queste considerazioni per rapporto alle stime, quali si esibiscono in pratica si fa luogo a riflettere adesso opportunamente ai danni, e pregiudizi infiniti che ne risultano all'interesse, ed alla quiete dei privati, da cui è poi inseparabile il bene, e l'ordine pubblico, se non altro in rapporto alla giustizia distributiva, ed alla maggior difficoltà nel pagamento, e rispettiva esazione delle pubbliche gravetze; siccome peraltro un minuto dettaglio sopra un soggetto che è alla portata di ciascuno sarebbe tanto inutile quanto disgustoso, mi contenterò di accennare che il peso di tutti questi inconvenienti va a cadere per lo più sopra di quelle persone che meritano maggiormente la commiserazione universale, e che appunto per questo sono sotto la vigilanza e l'ispezione delle leggi, come i pupilli, i sottoposti, i debitori, e simili, perchè questi non possono esprimersi al pari delle persone libere dall'ultimo disastro di una mal concertata stima.

Per quanto inclinato io sia alla brevità non so astenermi, giacchè qui cade a proposito, di rilevare che i dissesti economici che in questi ultimi tempi han provato gli stabilimenti di pubblica pietà con tanto danno dei miserabili, lungi dall'essere un effetto, come si è voluto far credere, dei peraltro provvidi regolamenti del gran Leopoldo per cui furono alienati, ed allivellati i beni stabili ai medesimi rispettivamente attenenti; sono all'opposto la conseguenza della storta intelligenza, e mala esecuzione stata data ai regolamenti medesimi, per cui non si seppero prevedere le conseguenze dell'aumento progressivo, e indispensabile del prezzo dei generi, nè prescrivere agli stimatori un retto metodo per rilevare il giusto valore degli effetti medesimi; se ad una ad una potessero riandarsi le perizie che ebbero luogo in simili alienazioni, la verità di questo rilievo si porterebbe al grado della maggiore evidenza.

Il nuovo estimario annunciato alla nazione dalla provvida legge de 11 gennaio 1800 sarebbe veramente opportuno per l'effetto principale al quale mira di perequare le pubbliche gravezze, e sarebbe un passo molto avanzato onde conseguire la vera giustizia distributiva, ma come possiamo noi desiderarlo finchè non si vedano stabilite migliori e più sicure teorie per la stima dei terreni che debbono formarne il soggetto, quali ci garantiscano dal fondato timore di vedere di nuovo per questo solo, rese inutili le benefiche mire del governo?

Questo sistema, che a prima vista comparisce difficile a combinarsi non è poi tale in effetto sempre che sia principalmente diretto ad istruire li stimatori dei terreni con principi certi, semplici, ed uniformi al quale effetto il mezzo preferibile ad ogni altro sarebbe quello di formare un trattato sopra le vere teorie, con le "quali abbiano ad eseguirsi praticamente le stime, concepito a guisa d'istruzioni generali, per comprendervi di tutto ciò che è stato pubblicato di meglio e di più certo sopra questa materia, riducendolo alla portata, ed alla più facile intelligenza degli stimatori; in questo dovrebbe occupare a buon diritto il primo luogo l'eccellente dissertazione del nostro socio sig.re Adamo Fabbroni in risposta al quesito proposto da questa Accademia il 1779, e rinnovato il 1784 per il solito annuo concorso, stata coronata con savio discernimento del consueto premio, che anzi questa sola sarebbe per se sufficiente a formare degli abili stimatori, come quella che alle più giuste, ed essenziali teorie per la misurazione esatta dei terreni, e per distinguere i suoi rispettivi gradi di fertilità naturale con la doppia veduta e delle private contrattazioni, e della formazione di un generale estimario, accoppia il miglior ordine, e la maggior chiarezza possibile; oltre di questa converrebbe trar profitto dalle savie osservazioni similmente in proposito di stime che si trovano sparse nel trattato di agricoltura pratica per il contado fiorentino pubblicato non ha molto dall'altro nostro socio sig.re senatore Matteo Tolomei, tanto benemerito di questa Accademia, e dell'intiera nazione per questa, e per altre sue produzioni in articoli specialmente di pubblica, e privata amministrazione; una qualche considerazione meritano ancora alcuni opuscoli pubblicati sopra questa istessa materia per uso del foro dal fu dott.re Antonio Fineschi di Siena; in fine non dovrebbero trascurarsi intieramente le sei dissertazioni presentate ai citati concorsi dell'anno 1779, e 1784, per il premio ottenuto come io dissi dal sig.re Fabbroni, quali essendo dirette a indicare a forma del quesito le vere teorie con le quali devono eseguirsi le stime dei terreni, è ben difficile che non contengano delle vedute, e delle massime utili al soggetto per cui furono espressamente dirette.

Quest'opera tanto utile, e necessaria non potrebbe essere meglio sanzionata quanto che sortendo da questa Accademia, nè altra mai le apporterebbe tanto lustro nè tanto giustamente le attirerebbe la pubblica riconoscenza. Essa fu infatti che nel proporre il citato quesito ne riconobbe fino dai suoi principi il bisogno, e ne segnò le prime tracce; e giacchè quei medesimi inconvenienti che la determinarono allora esistono tuttavia, che anzi si trovano grandemente aumen-

tati in ragione della maggior quantità dei terreni resi contrattabili per effetto delle veglianti leggi, non avrebbe adesso che a porvi l'ultima mano dando semplicemente ordine, e disposizione conveniente a questi ottimi materiali che già esistono, per supplire poi ad ogni rimanente con le vedute e con le cognizioni di quelli tra i suoi componenti che volessero prestarvi i loro lumi, ed il loro zelo.

Compita che fosse quest'opera con tali vedute, produrrebbe essa certamente una felice rivoluzione nel sistema pratico di stimare i terreni, e porrebbe un freno efficace ai mali infiniti che ne risultano, ma più specialmente servirebbe a formare dei bene istruiti periti sopra principi certi che sono indispensabili al retto esercizio della loro professione; sarebbe una buona norma ai tribunali, ed ai particolari per assegnare istruzioni opportune nei rispettivi casi; e si vedrebbero in fine resecate tante questioni forensi, che altra sorgente non hanno, che la mancanza di sicure teorie in materia di stime.

Resta peraltro un dubbio meritevole certamente di tutta la considerazione, ed è se tutto questo che in fine non avrebbe che il carattere di una semplice istruzione, sebbene autenticata dal voto di una illustre Accademia, che professa per suo istituto l'agricoltura, e l'economia pubblica; sarebbe poi nel fatto efficace a produrre tutto intiero quest'effetto che si desidera, e che esige il pubblico bisogno, senza la necessità di prescrivere nel tempo medesimo ai periti stimatori dei doveri, e delle regole, per cui trattandosi almeno di stime giudiziali, li fosse vietato d'intraprendere la professione senza un preventivo esperimento mediante il quale giustificassero di avere studiate, ed apprese le necessarie teorie, ed intraprese che l'avessero venissero astretti ad osservarle.

Sebbene non sia questa ispezione accademica, ma tutta dipendente dall'autorità del Governo, pure considerando che il medesimo si è degnato di consultare in diverse occasioni questa istessa Accademia in affari di suo istituto valutandone all'opportunità il sentimento, e che tanta cura si prende di promuovere il bene dei sudditi, vi è tutta la ragione di lusingarsi, che valterebbe quelle rimostranze che li fossero fatte sopra un articolo di tanta importanza.

Note

- (1) Cfr.: Accademia Economico-Agraria dei Georgofili, Archivio storico. Inventario 1735-1911. Azienda Litografica Toscana. Firenze, 1974, vol. III, p. 44 (busta 63/382). In seguito, per brevità, indicheremo detta Accademia con la sigla AEAG. Della memoria in esame nell'archivio dei Georgofili se ne conserva anche un'altra copia, trovata tra le carte Ciani, e che, probabilmente, rappresenta la prima stesura di quella sopra indicata (oggetto del nostro esame) come evidenziano le numerose correzioni apportatevi. Quest'ultima, assieme ad altri scritti del medesimo autore, è collocata nella busta 194/6 ed è catalogata con il titolo: "Memoria sulla valuta dei prezzi dei terreni" (cfr.: AEAG, Archivio..., op. cit., vol. III, p. 427).
- (2) La data indicata è segnata nel margine destro della prima pagina del manoscritto.

- (3) Le notizie biografiche su Nelli-Ciani sono state tratte da: Paolini A., *Elogio dell'avv. Domenico Nelli-Ciani*; in "Continuazione degli atti dell'I. e R. Accademia Economico-Agraria dei Georgofili", 1835, vol. XIII, pp. 81-95.
- (4) Cfr.: Aeag, *Archivio...*, op. cit., busta 59/205.
- (5) Cfr.: Aeag, *Archivio...*, op. cit. busta 62/326.
- (6) Sui limiti di tale dibattito; sui problemi oggetto di discussione e su coloro che vi presero parte, si cfr.: Malacarne F. e Di Fazio S., *Storia dell'Estimo in Italia*. Edagricole. Bologna, 1898.
- (7) 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 determinare il valore*. Per Gaetano Cambiagi Stampator Granducale. Firenze, 1785.
- (8) Cfr.: Fineschi A.M., *Regole teorico-pratiche, e rustico-legali per fare le stime dei predj rustici*. Nella Stamperia di Vincenzo Pazzini Carli e figli. Firenze, 1785.
- (9) All'epoca della lettura della memoria del Nelli-Ciani (1807), l'opera del Fabbroni era stata ristampata "a spese di Antonio Marcheselli, librario in Bologna" (Faenza per l'Archi, 1802) e quella del Fineschi era pervenuta alla quarta edizione (le ultime tre tutte per i tipi della Stamperia di Luigi e Benedetto Bindi di Siena, rispettivamente, negli anni 1790, 1792 e 1805).
- (10) Al riguardo meritano di essere ricordate le seguenti memorie oggetto di letture accademiche: Ferroni P., *Sull'alienazione delle Possessioni di Pubblica pertinenza*, letta nell'adunanza del 18 marzo 1801 (cfr.: Aeag Atti..., 1810, vol. VI, pp. 126-148); Vecchi D., *Delle condizioni del problema economico intorno al determinare il prezzo de' terreni, con più risultati, dai quali ne deriva la soluzione; indicando per quali mezzi si riducano questi ad una morale certezza, e come col riportare il valore di ogni raccolta a quello del grano venga a diminuir il pericolo di errore nel far le stime"*, letta nell'adunanza del 23 settembre 1807. Purtroppo, di quest'ultima memoria non ci è stato tramandato il testo integrale, ma solo la sintesi del suo contenuto, così come sopra riassunto (cfr.: AEAG, Atti..., 1810, vol. VI, p. 23).
- (11) Il Nelli-Ciani fa implicito riferimento all'annosa questione dibattuta tra i cosiddetti "attualisti" e "suscettivisti", protrattasi per oltre mezzo secolo (cfr.: Di Fazio S., *Attualisti e suscettivisti del XVIII e XIX secolo*; in *Tecnica Agricola*, 1968, n. 2).
- (12) Cfr.: Fabbroni A., *Op. cit.*; Di Fazio S., *Alla ricerca delle "vere" teorie sulla stima dei fondi rustici*; in "Orientamenti Tecnici", 1984, n. 37.
- (13) Cfr.: Biffi Tolomei M., *Saggio d'agricoltura pratica toscana e specialmente del contado fiorentino*. Presso Giuseppe Tofani e comp. Firenze, 1804. Quest'opera, per motivi politici, non contiene il Cognome dell'autore, ma semplicemente le iniziali (cfr.: Diaz F., *Biffi Tolomei Matteo*; in *Dizionario Bibliografico degli Italiani*. Istituto della Enciclopedia Italiana. Roma, 1968, vol. X, pp. 386-390).
Gli argomenti riguardanti specificamente le stime, in detta opera, sono accentrati nel capitolo VIII della prima parte, pagine 98-109. Inoltre, sparsi in tutta l'opera si trovano svolti altri argomenti che, direttamente o indirettamente, possono trovar posto in un *manuale del perito stimatore*.
- (14) Cfr. le note n. 6 e n. 7.
- (15) In consonanza con l'opinione dell'autore della *memoria* in esame, su Aestimium sono state già pubblicate tre delle dissertazioni sopra indicate, e ciò si deve alla particolare sensibilità per la storiografia dell'Estimo del suo Direttore.
- (16) L'argomento della regolamentazione o meno dell'attività di perito stimatore continuava ad essere oggetto di discussione ancora alcuni decenni dopo (cfr.: Andreini G., *Cenni sui miglioramenti che potrebbero introdursi nell'esercizio delle funzioni di perito stimatore...*; in AEAG, Atti..., op. cit., 1831, vol. IX, pp. 235-236; Vanni C., Ridolfi C., e Dè Ricci L., *Rapporto di una Commissione della Accademia dei Georgofili sulla precedente memoria del signoor Andreini*; in Aeag, Atti..., op. cit., 1831, vol. IX, p. 247).
- (17) Presso Carlo Fabbrini. Firenze, 1815.

Summary

We are going to examine an unpublished record written by the Sienese lawyer Domenico Nelli Ciani and discussed at the "Accademia dei Gergofili" of Florence, an Economic and Agrarian Academy, at the meeting of the 5th august 1807.

Such record points out the "need of defining real, reasonable principles in order to fix the fair price of the country estates". This is to eliminate - according to the author - the empiricism dominating in 1807 among those who worked as country estate experts.

To this end, Nelli Ciani suggested that those who intended to practise the above mentioned activity had to follow vocational courses having clearly definite and uniform teaching syllabes; and eventually they had to pass a qualifying examination.

Each candidate had to perfectly know all the notions contained in the works written by Fabbroni, Biffi Tolomei and Fineschi. For this reason such works had to be summarized in a single volume which had to be published under the sponsorship of the above mentioned Academy.

Therefore, the author's suggestions were not put into practice.

Résumé

On examine une mémoire inédite écrite par l'avocat siennois Domenico Nelli Ciani et discutée à "l'Accademia dei Georgofili", l'Académie Economique et Agricole de Florence, à l'occasion de l'assemblée du 5 aout 1807.

Cette mémoire souligne la "nécessité d'établir des principes réels et raisonnables à fin de déterminer un prix juste des fonds rureaux". Cela pour éliminer - selon l'auteur - l'empirisme dominant à cette époque entre ceux qui voulaient exercer la profession d'experts de fonds rureaux.

Dans ce but, Nelli Ciani conseillait de faire suivre des cours obligatoires d'éducation professionnelle à ceux qui voulaient exercer la profession d'expert de fonds rureaux.

Les programmes auraient dû être bien clairs et uniformes, et éventuellement les candidats auraient dû passer un examen d'aptitude professionnelle.

Chaque candidat devait connaître toutes les notions contenues dans les oeuvres de Fabbroni, de Biffi Tolomei et de Fineschi et pour cette raison on devait réunir ces oeuvres dans un volume unique qui aurait dû être publié sous le patronage de l'Académie surmentionnée.

Toutefois, les conseils de l'auteur de la mémoire n'ont pas été mis à l'exécution.