Metodologia e pratica estimativa in un autore dell'ottocento: Felice Francolini

S. Di Fazio*

Premessa

Tra gli autori che nell'Ottocento parteciparono attivamente a quell'approfondito dibattito svoltosi in seno alla prestigiosa Accademia economico-agraria dei Georgofili sulla metodologia da seguire nella stima dei fondi rustici, un posto di tutto rilievo merita, senza alcun dubbio, Felice Francolini.

Questi era nato a Firenze il 9 giugno del 1809, da Vincenzo "maestro falegname e negoziante" e da Maddalena Casaglia. Compiuti gli studi medi, nel 1823 veniva a frequentare l'Accademia di Belle Arti di Firenze e malgrado l'impegno manifestato per un tale tipo di studi, una tale scelta non fu dettata solo dalle sue particolari attitudini, peraltro notevoli, ma anche, se non soprattutto, dalle modeste condizioni economiche della famiglia, che non consentivano la sua iscrizione all'Università, dove le sue aspirazioni avrebbero trovato, forse, una più completa realizzazione.

Di detta forzata rinuncia egli così riferiva, con un certo accoramento, nel proemio di una delle ultime sue opere: "Fra il quinto e il sesto lustro dello spirante secolo, cioè quando incominciai ad esercitare la professione di Architetto e quella in sussidio dell'Ingegnere Civile ed Agronomo, la istruzione che impartivasi alla gioventù colta, dedicantesi a queste discipline, era la seguente. Dopo superati che avessero gli studi letterari, quelli della geometria e della matematica elementare, i pochi privilegiati si avviavano alle Università per lo studio delle scienze esatte, e per quelli ancora di scienze fisiche e naturali e di giurisprudenza. Ma per i più, deserti da fortuna, eravi l'Accademia, ove studiavasi l'architettura decorativa classica, prospettiva ed ornato, per parecchi anni di seguito".

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

¹⁾ Cfr: Francolini F., Stime dei beni immobili e loro accessori. Fratelli Bocca, editori. Torino, Firenze, Roma, 1894.

Cosciente della sua modesta preparazione professionale, soprattutto per quanto atteneva alle stime dei fondi rustici e costatato che poco profitto poteva trarre a tal fine (salva qualche rara eccezione) dalla lettura dei testi di Estimo allora in circolazione, rivolgeva tutta la sua attenzione allo studio della "Pubblica Economia", che a quel tempo, in Toscana, era "appena giunta a varcare la sua infanzia, ed i relativi studi erano poco diffusi insiememente ai libri che ne parlavano"². E in questa sua ricerca, volta a rinvenire nelle leggi dell'economia i principi nei quali dovevano trovare il loro fondamento le stime fondiarie, il Francolini s'imbatteva nell'opera di Augusto Walras, dal titolo: "Della origine del valore", che veniva a chiarire molti dei suoi dubbi e ad illuminare di nuova luce le sue conoscenze sulla natura del giudizio di stima.

A tal riguardo, egli così scriveva: "Quando mi fu dato conoscere questo lavoro del Walras avevo già esercitato per quasi due lustri la professione d'Ingegnere Agronomo e studiate le principali Opere di economia pubblica edite sino allora che furono a mia portata. Mi ero trovato a contatto di molti pratici ed anco di pochi scienziati, ed avevo dovuto accertarmi della grande prevalenza numerica dei primi sui secondi"³.

Incisore ed estimatore

Tra il 1831 e il 1839, il Francolini oltre all'attività di perito stimatore svolse anche quella di architetto, realizzando, fra l'altro, delle incisioni in rame, riguardanti la "Carta geologica dei monti pisani...; la gran Carta geografica estesa a tutto il campo delle bonificazioni" realizzate dal governo granducale, nonchè "27 tavole in gran parte anco disegnate", ed inserite nell'opera di Ferdinando Fortini, dal titolo: "Memorie sul bonificamento delle maremme toscane"⁴.

Riferisce il Bellincioni, che "l'esercizio dell'arte d'incidere in rame e della calcografia fu la fortuna del Francolini, che conosciuto per questo

²⁾ Cfr.: Francolini F., Op. cit., p. 2.

³⁾ Cfr.: Francolini F., Op. cit., pp. 5 e 6.

⁴⁾ Bellincioni L., Commemorazione del prof. arch. comm. Felice Francolini; in "Atti del Collegio degli Architetti ed Ingegneri in Firenze", anno XXI, fasc. unico, Firenze, 1896, pp. 10 e 11.

mezzo dal Principe e messo a contatto dei suoi abilissimi ed onestissimi Consiglieri fu apprezzato anche come ingegnere ed architetto"⁵.

Abbiamo già riferito che nel periodo suddetto il Francolini cercava di ampliare ed approfondire le sue conoscenze su quegli aspetti della pubblica economia da finalizzare per una più corretta e motivata formulazione dei giudizi di stima.

I convincimenti che il Francolini venne a maturare da tali studi, li riassunse in un ampio saggio dal titolo: "Delle stime dei beni immobili e del modo di renderne conto". E una tale iniziativa, un pò ardimentosa sia per la sua giovane età che per la sua qualificazione di architetto, veniva, successivamente, così giustificata: "Mi parve allora che opportuno potesse riuscire il raccogliere in breve volume le più salienti verità economiche, mostrandone l'applicazione alla Stima degl'Immobili, con stile piano alla portata di tutti, onde li esercenti studiosi, vieppiù s'infervorassero nella cultura della Pubblica Economia, e gl'inesperti ne imprendessero lo studio, che a me aveva giovato tanto".

Nel saggio suddetto, il Francolini dopo aver ampiamente dimostrata l'importanza sociale dell'attività dei periti stimatori e la necessità che essa fosse esercitata nel rispetto delle "economiche teorie", passa ad esaminare come queste ultime andavano applicate nella valutazione dei fondi rustici e dei fabbricati urbani, e, quindi, nella formulazione del "giudizio che ne dichiara il valore cambiabile". Valor venale che, a suo modo di vedere, non può dipendere solo dalla "rendita netta" che il fondo da stimare è capace di dare, ma anche da altri fattori, che il perito non può e non deve trascurare. E ciò perchè "le qualità locali che determinano il vario grado di affezione di cui le case ed i poderi sono capaci, motivano sempre, a parità di rendita, un differente valore di cambio"8.

In rapporto a tali principi, il perito deve condensare il suo operato nel giudicare "di qual frutto, o di qual grado di utilità è capace il fondo da stimarsi; di quale attitudine sia dotato per soddisfare i bisogni della vanità, e fino a qual punto egli possegga la qualità di esser raro"; nel ricercare il saggio di capitalizzazione, la cui misura deve graduare in

⁵⁾ Bellincioni L., Op. cit., p. 11.

⁶⁾ Cfr.: Francolini F., Delle stime dei beni immobili e del modo di renderne conto; in "Giornale Agrario Toscano", 1839, vol. XIII.

⁷⁾ Cfr.: Francolini F., Stime dei beni immobili..., op. cit., proemio, pp. 5-6.

⁸⁾ Cfr.: Francolini F., Delle stime, op. cit., pp. 25 e 26.

rapporto alla "qualità dei piaceri e dei comodi che possono essere soddisfatti col suo possesso".

La "rendita lorda", infine, andava stimata "dalla quantità media conguagliata e dalla qualità dei prodotti annualmente ottenibili con l'ordinario metodo di coltura vigente nel tempo e nel luogo da stimare"⁹.

Il tentativo del Francolini di ancorare il giudizio di stima ai principi dell'economia e il frequente ricorso ai concetti di attitudine e di ordinarietà di coltura; di variabilità del saggio di capitalizzazione, in rapporto non solo alle caratteristiche intrinseche del fondo, ma anche a quelle estrinseche, in quanto apprezzate dal mercato, provocarono dei turbamenti nell'ambiente dei georgofili toscani e fecero riesplodere l'antica questione dibattuta in sul finire del Settecento tra i cosiddetti attualisti e suscettivisti e sulla quale ci siamo intrattenuti in un nostro saggio di molti anni addietro¹⁰.

Le proteste di Lapo De' Ricci e la risposta del Francolini

Sulla questione suddetta intervenivano, quasi contemporaneamente, Pietro Paroli e Lapo De' Ricci; il primo, con una lettera diretta ad un suo ex docente, al quale poneva, fra l'altro, il seguente quesito: "E' generale stile dei periti di prendere per elemento del valore fondiario di un bosco il ritratto del combustibile (qualunque sia la giacitura e la qualità del terreno in cui ha poste le radici) anziché dedurlo da ciò che può ottenersi mediante il suo dissodamento. Quali di questi due principi sia quello da porsi in pratica è ciò che mi pone in incertezza e che mi spinge a domandarle consiglio"¹¹. Il secondo, con una nota dai toni duri, nella quale affermava che se "stimare senza regole e senza manifestare le ragioni buone o cattive della stima, è uno dei più gravi flagelli della nostra economia, è vero altresì che all'antica e grossolana pratica di stimare, da molti si è

⁹⁾ Cfr.: Francolini F., Delle stime..., op. cit., pp. 31 e 32.

¹⁰⁾ Cfr.: Di Fazio S., "Attualisti" e "suscettivisti" del XVIII e XIX secolo; in "Tecnica Agricola", 1968, n. 2.

Il saggio sul quale ci siamo intrattenuti, procurò al Francolini l'ambito riconoscimento della sua elezione a socio ordinario dell'Accademia dei Georgofili, in seno alla quale, per oltre mezzo secolo, tenne numerose letture e svolse importanti incarichi. Detta elezione avveniva il 2 gennaio 1842. Cfr.: Tabarrini M., Degli studi e delle vicende della Reale Accademia dei Georgofili. Coi tipi di M. Cellini e C. Firenze, 1856, p. 75.

¹¹⁾ Cfr.: Paroli P., Intorno alla stima dei terreni boschivi - Lettera al P.E. Giorgi delle Scuole Pie, prof. di Fisica e d'Idraulica; in "Giornale Agrario Toscano", 1840, vol. XIV, p. 82.

sostituita una raffinata, ma non netta maniera, più secondo certe astruserie che secondo i cardini sicuri della scienza"¹².

Detto intervento, non certo sereno, trovava la sua giustificazione nel fatto che in occasione della formazione del nuovo catasto toscano¹³, il De' Ricci contribuì alla stesura delle "Istruzioni per i periti stimatori" e, verosimilmente, alla "Esposizione succinta dei principi o massime fondamentali" sui quali esso doveva trovare la base per la sua realizzazione.

Uno di questi principi, del quale l'autore suddetto è strenuo difensore, è proprio quello di assumere a base delle stime catastali (ma anche per quelle effettuate per altri scopi) "la vera, ed effettiva rendita di ciascun fondo, considerato nello stato di coltura, in cui trovasi di presente"¹⁴. Principio, quest'ultimo, che trova una più concisa, ma non meno chiara formulazione, nell'articolo primo delle disposizioni generali delle Istruzioni già richiamate, che così recita: "La rendita netta, che il proprietario ricava attualmente in anno comune dal suo bene-stabile, sarà l'oggetto unico della stima"¹⁵.

In rapporto alla suddetta convinzione, il De' Ricci criticava aspramente i seguaci della teoria della "suscettività", a capo dei quali poneva Melchiorre Gioia. In merito, infatti scriveva: "Un prolisso scrittore in economia errando, a mio credere, per le ombre fantastiche ha detto, che se re»¹⁶. E aggiungeva subito: "Questa opinione non bene espressa, e forse fuggita dalla penna dello scrittore, ha indotto in errore quei giovani, che mentre non fanno caso delle antiche verità perchè sono troppo vecchie, abbracciano avidamente il primo fantasma che loro si presenta"¹⁷.

Chi fosse il prolisso scrittore di economia e da quale sua opera fosse stata tratta la citazione riportata; chi fossero i giovani che ripudiavano le "antiche verità" per seguire i nuovi fantasmi, il De'

¹²⁾ Cfr.: De' Ricci L., Dell'errore di valutare nelle stime i terreni al di là della rendita attuale, dando un prezzo alla suscettività di miglioramento; in "Atti dell'I. e R. Accademia economico-agraria dei Georgofili", 1840,vol, XVIII, p. 145. Nelle citazioni che seguono, questa fonte bibliografica, per brevità, sarà indicata con la sigla AAG.

¹³⁾ Cfr.: De' Ricci L., Op. cit., p.146.

¹⁴⁾ Cfr.: Esposizione succinta dei principi o massime fondamentali su cui si propone di stabilire il generale catasto. Presso Guglielmo Piatti. Firenze, 1819, p. 12.

¹⁵⁾ Cfr.: Istruzioni per i periti stimatori relative al nuovo catasto. Nella stamperia di Guglielmo Piatti, 1819, p. 3.

¹⁶⁾ Cfr.: De' Ricci L., Dell'errore di valutare....., op. cit., p.148.

¹⁷⁾ Cfr.: Gioia M., Applicazione delle teorie economiche alla stima dei fondi; in "Nuovo prospetto delle scienze economiche". Presso Gio. Pirotta. Milano, 1817, tomo VI, parte VII, p. 318.

Ricci non lo dice. Non è stato difficile, però, individuare il primo come già detto, in Melchiorre Gioia e nel gruppo dei giovani sicuramente il Francolini. Quest'ultimo, infatti, poco tempo dopo, pubblicava una nota nella quale, senza alcun timore riverenziale per il grande prestigio di cui godeva fra i georgofili il suo interlocutore, ne controbatteva le contrarie opinioni¹⁸.

Infatti, egli, dopo aver ribadito che "la stima di un oggetto è la dichiarazione fatta da uomo perito ed imparziale del prezzo che quell'oggetto avrebbe in comune commercio...." e "che il perito, accingendosi a dichiarare il prezzo di una cosa, valuta tutte le qualità capaci di eccitare la concorrenza", si chiede se fra le qualità del bene da stimare andava, o meno, inclusa la suscettività. E la risposta risulta totalmente affermativa: "Io lo credo, la ragione lo persuade, e l'esperienza ormai dimostrò essere tal qualità eccitamento di concorrenza maggiore" ¹⁹. E aggiunge subito, che la necessità di tener conto nelle stime della suscettività dei fondi ad esser migliorati, non era "verità nuova" - come opinava il De' Ricci - ma verità che emergeva "dalla osservazione dei fatti passati e presenti" era "la massima dei più chiari economisti che si occuparono della materia" ²⁰.

A maggior chiarimento del suo pensiero sull'oggetto della contesa, il Francolini rimarcava che "il valore di suscettività, è valore che dipende da facoltà latenti, ma è valore, tuttavolta che trova prezzo fra gli uomini", ma osservava "che i periti errano, se valutano la suscettività quando non esiste, ed errano se la valutano fuor di misura"²¹.

¹⁸⁾ Per notizie sulla vita e sull'opera del De' Ricci, si cfr.: Lambruschini R., *Elogio di Lapo De' Ricci*; in AAG, 1844, vol. XXII, pp. 259-268. Detto elogio venne ristampato, a cura di Giuseppe Regutini, ed incluso nel volume: Lambruschini R., *Elogi e biografie*. Successori Le Monnier. Firenze, 1872, pp. 3-15; Bigliazzi L. e Bigliazzi L., *Di Alcuni illustri accademici* (1753-1859); Accademia economico-agraria dei Georgofili. Firenze, 1986, p. 34.

¹⁹⁾ Cfr.: Francolini F., Se la suscettività di miglioramento abbia valore, e quale ne sia la misura; in AAG, 1842, vol. XX, p. 90.

²⁰⁾ Cfr.: Francolini F., Se la suscettività, op. cit., p. 91.

²¹⁾ Cfr.: Francolini F., Se la suscettività ..., op. cit., pp. 96 e 97.

Alcuni anni dopo, il Francolini tornava ad accuparsi di metodologia estimativa e l'occasione gli veniva offerta dalla richiesta dell'Accademia più volte citata, di un suo rapporto su una memoria dell'ing. Pietro Paroli.

In detto *rapporto* egli ribadiva quanto già sostenuto nei suoi precedenti saggi sull'argomento, ampliando o chiarendo ancor meglio alcuni concetti. Cfr.: Francolini F., *Rapporto sulla memoria intitolata*; in AAG, 1846, vol. XXIV, pp. 26-31.

Alla nota del Francolini, non rispose il De' Ricci, per il semplice fatto che poco tempo dopo egli veniva meno ai vivi, ma nel dibattito, che ne seguì, intervenivano numerosi ed autorevoli studiosi senza riuscire, tuttavia, a risolvere il problema oggetto del contendere e ciò per i motivi da noi espressi in altra occasione²².

Nell'opera di Coriolano Monti, la conferma della validità delle opinioni del Francolini

Nel 1852 veniva pubblicata una interessantissima opera di Estimo della quale era autore l'ingegnere perugino Coriolano Monti²³. In essa, detto autore, veniva a denunciare gli empirici e difformi procedimenti di stima, applicati in Umbria, e a proporre un uniforme procedimento, basato sulla capitalizzazione della *rendita netta*, media, ordinaria, ad un saggio costante, nell'applicazione del quale largo impiego veniva a trovare il calcolo finanziario, e ciò in aderenza alla teoria proposta, circa un trentennio prima, dal Cavalieri San Bertolo²⁴.

Su detta opera, il Francolini veniva a scrivere un ampio ed articolato saggio critico, che veniva ad essere oggetto di *lettura*, nell'adunanza ordinaria del quattro aprile 1852 dell'Accademia dei Georgofili²⁵.

Nell'opera suddetta, il Francolini notava, con un certo compiacimento, riproposte alcune delle sue idee, il che ne confermava la validità, ma anche alcune affermazioni che non lo convincevano del tutto.

²²⁾ Cfr.: Di Fazio S., "Attualisti" e "suscettivisti" op. cit...

²³⁾ Cfr.: Monti C., Stime campestri. Tipografia di Vincenzo Bartelli, Perugia, 1852. Si avverte che la tipografia, il luogo e la data di stampa indicati sono quelli rilevati dalle copertine dei tre fascicoli che compongono l'opera. Va precisato, però, che nel frontespizio del primo fascicolo, destinato alla "confutazione di sistemi empirici", il titolo dell'opera, la tipografia e l'anno di stampa risultano indicati in modo diverso, e cioè: Delle norme di compilare le stime campestri nella provincia di Perugia, con proposta di metodo razionale di stima, in surrogazione delle empiriche maniere. Tipografia di Vincenzo Santuccio. Perugia, 1846.

Le due date, 1846 e 1852, segnano, verosimilmente, l'inizio della stampa e il completamento di essa e vanno collegate con le tristi condizioni politiche di allora, che non risparmiarono al Monti l'esilio.

²⁴⁾ Cfr.: Cavalieri San Bertolo N., Saggio di un metodo analitico per le stime dei terreni. Nella Stamperia De Romanis. Roma, 1821.

²⁵⁾ Cfr.: Francolini F., Delle stime dei beni di suolo; in AAG, 1852, vol. XXX.

Al riguardo egli così scriveva: "Combattendo gli errori del metodo empirico, il signor Monti ha più volte giudiziosamente osservato come la libera concorrenza, ha decisa la questione, dimostrando col fatto, che a parità di rendita netta si contrattano per maggior prezzo i fondi dotati di alcune qualità distinte e pregevoli, che nella rendita pecuniaria non influiscono. Dal che la necessità di modificare il rapporto della capitalizzazione a seconda dei pregi, che a parità di rendita sono capaci di eccitare una concorrenza più o meno estesa"²⁶.

Su quest'ultimo punto (variabilità del saggio di capitalizzazione) le idee del Monti e quelle del Francolini, non risultavano concordi, in quanto il primo sosteneva che la capitalizzazione, nell'ambito di una stessa provincia, dovesse avvenire ad un saggio costante (5%) "fissato dal generale consentimento degli uomini e dalla condizione dei tempi"²⁷, anche se non escludeva che in determinate situazioni occorreva "accomodare il rapporto della capitalizzazione alle mutate condizioni del mercato"²⁸.

Nell'esaminare criticamente l'opera del Monti, il Francolini trova modo di manifestare la sua opinione sulla funzione del perito, la quale consiste "nell'indagare tempo per tempo le ragioni, onde il contrario interesse del compratore e del venditore trovi un punto di comune contatto e di reciproca convenienza; consiste nel conoscere quali di queste ragioni, ed in qual grado sviluppate, si trovino nell'immobile da stimarsi; consiste nel dedurre dal giusto confronto il prezzo che ne darebbe il libero concorso dei compratori e dei venditori, stando il perito stimatore in luogo e vece della generalità dei medesimi"²⁹.

Il Francolini loda, infine, l'utilizzazione del calcolo finanziario nelle stime, così come proposto dal Monti, anche se egli non ritiene la maggior parte degli stimatori capaci di adoperarlo.

Infatti, al riguardo, osserva: "Non è che io pensi praticabile nello esercizio quotidiano dello stimatore l'applicazione continua di quel calcolo a tutte le operazioni. Vi si oppone attualmente la poca familiarità, che in genere i periti, ed io forse pel primo, hanno con quella qualità di calcolo; vi si oppone la lunghezza cui sarebbero tratte le operazioni, qualora si dovessero tutte condurre col calcolo algebrico...; vi si oppone anco, nella generalità dei casi, lo scopo cui le stime devono servire".

²⁶⁾ Cfr.: Francolini F., Delle stime dei beni di suolo...., op. cit., p. 223.

²⁷⁾ Cfr.: Francolini F., Delle stime dei beni di suolo..., op. cit., p. 227.

²⁸⁾ Cfr.: Francolini F., Delle stime dei beni di suolo..., op. cit., p.232.

²⁹⁾ Cfr.: Francolini F., Delle stime dei beni di suolo..., op. cit., pp. 233 e 234.

In rapporto alle suddette difficoltà applicative, egli trova ancora valida "la semplicità del processo aritmetico, che dai periti toscani è adottato per le stime, andando avanti con giudizi di medietà e di compensazioni ragionate, anco nella soluzione dei problemi, ove a rigore occorrerebbe l'impiego delle formule proposte dal sig. Monti"³⁰.

Il Francolini ritiene che il Monti, con la sua opera, abbia concorso non poco a razionalizzare la metodologia estimativa e ad indicare concretamente la sua corretta applicazione. A tal riguardo, infatti, scriveva: "Così l'ingegnere Monti, dopo aver rivelato e condannato gli errori che viziano i processi di stima nel suo paese; dopo aver additato, quasi sempre con giustezza e largezza di vedute, i principi teorici da seguirsi nelle stime; dopo aver dimostrato come il calcolo algebrico (finanziario) si presti in genere alla espressione concreta di quei principi; e dopo avere insegnato con amore, pazienza e costanza, degne di ammirazione, l'applicazione di quel calcolo alla soluzione dei problemi dai più ovvi ai più difficili che si presentino nell'esercizio, ha voluto arricchire il suo pregevolissimo lavoro con ampia raccolta di statistiche sommamente utili ai periti del Perugino"³¹.

La casistica estimativa

Oltre gli aspetti metodologici dell'Estimo, nell'opera del Francolini trovano ampio spazio anche alcuni temi della casistica estimativa, quali quelli emergenti dalle espropriazioni per pubblica utilità e quelli relativi alle cosiddette stime morte e ai boschi.

Al tempo in cui scriveva il Francolini, in Toscana mancava un corpo organico di norme relative alla espropriazione per pubblica utilità. "Ogni cessione forzata di proprietà era ordinata e regolata da una legge particolare, la quale soleva in gran parte riassumere le norme stabilite per le espropriazioni anteriori La giurisprudenza poi chiariva e svolgeva tali parziali disposizioni e ne agevolava l'applicazione"³².

In una tale situazione veniva meno la certezza del diritto sia per quanto atteneva al riconoscimento della pubblica utilità per l'opera da realizzare e per la scelta dell'area da occupare a tal fine; sia per la

³⁰⁾ Cfr.: Francolini F., Delle stime dei beni di suolo..., op. cit., p. 235.

³¹⁾ Cfr.: Francolini F., Delle stime dei beni di suolo, op. cit., pp. 239-240.

³²⁾ Cfr.: Sabbatini G., Commento alle leggi sulla espropriazione per pubblica utilità e sul risanamento. Unione Tipografico-Editrice. Torino, 1890, vol. I, p. 46.

determinazione della indennità da corrispondere al proprietario per l'espropriazione subita e per i danni, diretti ed indiretti, da essa provocati.

In una tale situazione trovano giustificazione le osservazioni formulate dal Francolini, anche se non sempre accettabili appaiono le conclusioni alle quali perviene.

Come prima cosa egli osserva che "della necessità, o notabile utilità pubblica di un dato lavoro; della necessità di condurlo piuttosto in uno che in altro modo, ed in conseguenza di occupare piuttosto alcune che altre proprietà, ne fu giudice quasi esclusivo fra noi fin'ora il promotore dell'opera. Nè si dovette alla disposizione della legge se la opinione pubblica indirettamente influì nella scelta". La opinione del Francolini su questo aspetto è "che l'adozione definitiva di un progetto, portante espropriazione di proprietà, fosse preceduta dall'esame e dalle osservazioni di tutti gl'interessati e segnatamente degli espropriandi"³³.

Un'altra osservazione scaturiva dal comportamento, arbitrario e generalizzato, dei periti di stimare i beni totalmente o parzialmente espropriati al di sopra del loro valore di mercato, in violazione delle leggi vigenti³⁴, nella erronea convinzione che l'indennità dovesse inglobare anche il corrispettivo del *sacrificio personale* al quale l'espropriato veniva assoggettato nell'interesse della collettività.

³³⁾ Cfr.: Francolini F., Osservazioni sulle indennità da occupazione di proprietà private per comodo di pubblici lavori, e sui miglioramenti da introdursi nella procedura della loro liquidazione; in AAG, 1846, vol. XXIV, p. 279.

³⁴⁾ La legge 6 marzo 1835, riguardante le sovrane determinazioni relative all'esecuzione e direzione dei lavori per l'ampliamento della città e del porto di Livorno, per la stima della indennità da corrispondere agli espropriati, fissa le seguenti norme:

[&]quot;art. IX) Nel caso di occupazione della totalità di un possesso il giusto prezzo del medesimo, oltre il valore dei frutti pendenti, rappresenterà l'intera indennità, che deve essere dal Governo corrisposta al possessore espropriato".

[&]quot;art. X - Quando si tratta di occupazione parziale formeranno elemento d'indennità refettibile al possessore espropriato:

^{1°.} il giusto prezzo del terreno o fondo, che gli sarà stato occupato per il pubblico servizio,

^{2°.} ogni deprezzamento reale, che il fondo rimasto esente dall'occupazione abbia sofferto in conseguenza della medesima;

^{3°.} il valore dei frutti pendenti, che non possono essere altrimenti raccolti in conseguenza dell'occupazione".

[&]quot;art. XIII - Nel determinare il valore sia del possesso occupato, sia del deprezzamento di quello rimasto esente dall'occupazione non potrà aversi riguardo alcuno all'affezione speciale dei singoli, ma bensì all'estimazione generale e comune". Cfr.: Leggi del granducato di Toscana, dal gennaio a tutto giugno 1835. Nella Stamperia Granducale. Firenze, 1835, tomo XXII, p. I, pp. 34 e 35.

Il Francolini, pur criticando l'arbitrio dei periti nel valutare detta maggiorazione, ritiene accettabile un tale procedimento per il quale auspica un intervento del legislatore volto a legalizzarlo, fissando, nel contempo, i limiti entro i quali detto sacrificio andava stimato.

Egli, a tal riguardo scriveva: "Nella odierna frequenza però dei casi e per la gravità dei risultati cui la medesima conduce, merita di essere esaminato se nell'interesse dei privati e del pubblico sia da continuarsi nell'attual sistema, o piuttosto adottare il principio, che le indennità debbono essere valutate in quantità superiore, qualche poco, al danno inferito"35. La sua opzione, come già accennato, è per quest'ultima soluzione.

Tre anni dopo il Francolini tornava ad occuparsi dello stesso argomento, confermando la validità delle idee già manifestate, ma anche ampliandole ed integrandole con nuove considerazioni. In particolare, relativamente alle indennità da corrispondere ai proprietari totalmente o parzialmente espropriati, enunciava i seguenti principi che, sedici anni dopo, trovavano sostanziale accoglimento negli artt. 39 e 40 della legge 25 giugno 1865, n. 2359: "Nei casi di occupazione totale di un fondo, il giusto prezzo del medesimo, quello dei frutti pendenti, ed il deprezzamento delle scorte ed istrumenti che sia inevitabile, rappresenteranno le indennità dovute al proprietario".

"Nel caso di occupazione parziale o di danno dipendente da qualunque altra causa, le indennità del proprietario saranno liquidate nella differenza del prezzo, che possono meritare il fondo, suoi accessori, dependenze ed istrumenti, prima e dopo l'esecuzioni dei lavori"³⁶.

Per quanto riguarda le stime morte, il suddetto autore lamenta l'abitudine di considerare sotto tale denominazione elementi di diversa natura, che invece andavano correttamente tenuti distinti. Per il Francolini rientravano in esse solo "le paglie, fieni ed altre strami, i letami, alcuni arnesi ed attrezzi rusticali mobili, di proprietà padronale consegnate al colono, gli erbai destinati al bestiame del podere; oggetti tutti che servono di scorta e di corredo a far valere i fondi rustici"³⁷. Inoltre, i periti, nel valutare le suddette scorte, non attribuivano alcuna impor-

³⁵⁾ Cfr.: Francolini F., Osservazioni sulle indennità, op. cit. p. 281.

³⁶⁾ Della legge sulle espropriazioni dipendenti dai lavori di pubblica utilità; in AAG, 1849, vol. XXVII, pp. 136 e 137.

³⁷⁾ Cfr.: Francolini F., Stime morte - Qualificazione e norme della loro valutazione nei rapporti di venditore a compratore e di proprietario a colono; in AAG, 1854, N.S. vol. I, p. 350.

tanza allo scopo per il quale la stima veniva richiesta, il che rendeva quest'ultima, spesso, poco credibile e fonte di una estesa litigiosità³⁸. E ciò perchè un conto era stimare le scorte morte per esigenze di una compravendita e un altro conto era stimarle per regolare i rapporti tra le parti contraenti all'epoca della risoluzione del contratto di colonìa, così diffuso in quel tempo in Toscana. E in rapporto ai suddetti scopi egli indica i procedimenti di stima d'applicare ai singoli componenti le suddette scorte.

Anche la stima dei boschi, come abbiamo già accennato, costituì oggetto di *lettura* accademica da parte del Francolini, il quale esaminò il complesso problema più dal punto di vista della pratica estimale, che sotto l'aspetto squisitamente metodologico.

Egli, preliminarmente, incentra il suo ragionamento su due questioni, intimamente collegate fra loro, e cioè sulle modalità da seguire per la ricerca del turno di massima convenienza (che considera il "cardine di capitale importanza....nelle contrattazioni dei boschi" ³⁹) e sulla illustrazione della legge di accrescimento della massa legnosa.

Chiariti i suddetti concetti ed evidenziate le difficoltà che si venivano ad incontrare nella loro concreta determinazione, il Francolini concludeva sottolineando "che fino a tanto che non sia stata trovata e confermata da lunga pratica una legge nuova, il perito dovrà fondare i suoi calcoli sopra l'uso, che nel luogo delle sue operazioni trova stabilito, essendo da credere, che l'uso abbia l'appoggio di una illuminata esperienza" 40.

Le indagini che il perito doveva effettuare prima di affrontare la stima di un bosco, venivano così riassunte dal nostro autore: "indagare, luogo per luogo, la legge del progressivo sviluppo delle piante predominanti...; conoscere quali sono i prodotti che hanno smercio più vivo e lucroso...."; accertare "il rapporto fra il peso dei diversi prodotti ed il loro prezzo"⁴¹.

Con un tale corredo di conoscenze, il perito poteva affrontare la stima sia del "fondo boschivo", che del soprassuolo, e per l'una e per

³⁸⁾ Sulle stime morte, sul modo di valutarle in Toscana, sui dissensi esistenti fra i periti e sulla litigiosità che tali discordi comportamenti venivano a generare, si cfr.: Cerri F., Stime morte. Tipografia di L. Citi. Pisa, 1857.

³⁹⁾ Cfr.: Francolini F., Avvertenze sulle stime dei boschi; in "Stime dei beni immobili", op. cit., p. 170. Questa memoria venne pubblicata la prima volta in AAG, 1856, N.S. vol. III

⁴⁰⁾ Cfr.: Francolini F., Avvertenze.....op. cit., p. 175.

⁴¹⁾ Cfr.: Francolini F., Avvertenze..., op. cit., p. 179.

l'altra egli formula tutta una serie di avvertimenti, frutto della sua lunga esperienza nel campo delle stime fondiarie. Però, nel suo lungo discorso, non si rinviene alcun accenno a tutti quegli studi effettuati in Italia e, soprattutto, in Germania nei quali trovava larga applicazione il calcolo finanziario⁴².

Gli studi sul catasto

Fra gli studi del Francolini, largo posto occupano quelli sul catasto rustico, condotti in epoche diverse e con riferimento sia a quello toscano, che al progetto di perequazione dell'imposta fondiaria del nuovo Stato unitario.

Sul catasto toscano l'occasione gli venne offerta dalla pubblicazione di un saggio dell'ing. Giovanni Angelo Franceschi⁴³ e dalla discussione che ne seguì in seno all'Accademia dei Georgofili⁴⁴.

Tornò ad occuparsi dello stesso argomento più tardi pubblicando, in appendice ad altro suo lavoro, alcune considerazioni critiche formulate molto tempo prima. E una tale decisione veniva così giustificata: "Sono moltissimi anni che messi insieme dei Ricordi per la compilazione di una Memoria avente per oggetto di segnalare alle persone competenti, quelle parti (del catasto toscano) che a me parvero difettose. Ma il tempo di compilare la Memoria mi è sempre mancato e mi manca ancora; ond'io mi risolvo a pubblicare quei ricordi, tali quali furono scritti in gioventù, portando un fuscellino di più alla gran catasta della scienza economica italiana⁴⁵.

⁴²⁾ Cfr.: Di Fazio S., L'evoluzione estimativa delle colture arboree; in "Tecnica Agricola", 1969, n. 6 e 1970, n. 4; ID., Stima dei boschi e calcolo finanziario; in "Genio Rurale", 1995, n. 4.

⁴³⁾ Cfr.: Franceshi G.A., Sulle imposizioni dirette e sul catasto in Toscana. Tipografia di Federico Bencini. Firenze, 1860.

⁴⁴⁾ Cfr.: Francolini F., Del catasto e della tassa personale in Toscana-Rapporto; in AAG, N.S., Vol. VIII, pp. 283-297.

L'Accademia dei Georgofili, per giudicare la validità di quanto sostenuto del Franceschi, in merito ai difetti del catasto toscano, aveva nominata una commissione formata dal marchese Luigi Ridolfi, da Giuseppe Poggi e dal Francolini. Il giudizio della commissione non fu unanime; a favore della tesi del Franceschi si schierarono, sia pure con qualche riserva, il Poggi e il Francolini; di parere contrario fu, invece, il Ridolfi. Cfr.: Francolini F., Del catasto..., op. cit. pp. 297; Ridolfi L., Lettera al segretario degli Atti dell'Accademia; in AAG, 1861, N. S. Vol. VIII, pp. 297-298.

⁴⁵⁾ Cfr.: Francolini F., Di alcuni errori occorsi nella compilazione del catasto toscano; in "Sulla perequazione del tributo fondiario. Tipografia di G. Barbera. Firenze, 1875, p. 28.

Il Francolini partecipò attivamente al dibattito accesosi sul progetto di legge sulla perequazione dell'imposta fondiaria del nuovo Stato italiano e alcune sue idee al riguardo le manifestò sia in seno al secondo Congresso degli architetti e ingegneri italiani, tenutosi a Firenze nel 1875, e sia nell'ambito delle *conferenze* patrocinate dall'Accademia dei Georgofili⁴⁶.

Di detti suoi convincimenti, uno in particolare egli sostenne strenuamente in tutte le occasioni, sino alla fine quasi dei suoi giorni; quello cioè, che come base imponibile per il calcolo della imposta prediale doveva assumersi non il *reddito*, come veniva sostenuto dai più, ma il valore fondiario.

Fra coloro che autorevolmente sostenevano l'assunzione del reddito sulla questione suddetta, vi era anche il Presidente del Consiglio, on. Minghetti, il quale al riguardo aveva affermato che "il principio del reparto sulla rendita, anzichè sul capitale non ha ormai più d'uopo di dimostrazione; esso è universalmente adottato ...". Ciò non convinceva il Francolini, che così rispondeva: "Per vero dire io non credo, che il principio così assolutamente posto dall'illustre uomo di Stato sia ormai fuori di discussione; anzi tengo per vera una opposta sentenza, perchè parmi che per la formazione dei catasti il prezzo venale debba riuscire base più giusta della rendita, e base capace di applicazione più sicura e più economica"47. E a sostegno di questa sua opinione, invocava la sua lunga attività di perito stimatore, dalla quale aveva tratto l'intimo convincimento, che "ad uguaglianza di rendita non corrisponde sempre uguaglianza di prezzo (valore) dei terreni". A maggior chiarimento, aggiungeva ancora: "Il prezzo degli immobili ha dunque comunemente un qualche rapporto colla rendita della quale sono capaci; questo rapporto non è però uguale per tutti gli immobili, anco nello stesso tempo. Non è infine necessario che vi sia rendita, perchè un immobile abbia prezzo, e sia una vera ricchezza"48.

⁴⁶⁾ Cfr.: Conferenze sulla perequazione dell'imposta fondiaria; in AAG, 1875, vol. IV, pp. 31-87 e vol. V, pp. 89-191.

Per altri interventi sullo stesso argomento del medesimo autore, si cfr.: Francolini F., Noterelle bibliografiche in appendice alla nota: Del catasto probatorio, in relazione ai libri fondiari e alla legge di perequazione; in AAG, 1895, vol. XVIII, pp. 33-38.

⁴⁷⁾ Cfr.: Francolini F.., Sulla perequazione ..., op. cit., p. 5, ID., Del catasto probatorio, op. cit., p. 31.

⁴⁸⁾ Cfr.: Francolini F., Sulla perequazione, op. cit., p. 10.

Detta convinzione veniva ulteriormente ribadita, con altrettanto vigore, in un suo intervento nell'ambito delle conferenze sulla perequazione dell'imposta fondiaria, tenutesi all'Accademia dei Georgofili e delle quali abbiamo fatto già cenno. In detta occasione, il Francolini così manifestava il suo pensiero: "Dopo l'eloquente discorso del conte Digny io dovrei astenermi, tanto più in quanto i quesiti sottoposti all'Accademia sono tutti informati al concetto che questa perequazione debba esser basata sulla rendita netta; io ho un concetto diverso; io credo che la perequazione debba essere basata sul prezzo dei fondi" 49.

Venti anni dopo, nel 1895, quando ormai il nuovo catasto terreni era in fase di formazione, egli inviava una lunga lettera al Ministro delle Finanze, nella quale manifestava le sue perplessità su alcune disposizioni contenute nella legge 1° marzo 1886 e, in particolare, sulla assunzione del reddito come imponibile: "Questa legge, scriveva, è a parer mio inadatta allo scopo suo, ed erronea, e lo sono i suoi derivati, Regolamento del 2 marzo 1887, Istruzioni, ecc. ecc.".

"Prima di tutto se il contribuente, anco a mente dello statuto del Regno, deve contribuire in proporzione dei suoi averi, cioè della sua ricchezza, la base della perequazione essere deve non la Rendita, ma il valore venale, il prezzo a compra e vendita del fondo terriero. La rendita, nei fondi che ne sono capaci, è un elemento del prezzo, ma non il prezzo, il quale resulta colla capitalizzazione di essa al saggio, via via, consentito dalla offerta e dalla domanda" 50.

Le "Stime dei beni immobili e loro accessori"

Su incitamento del marchese Luigi Ridolfi e di altri suoi amici georgofili, nel 1894, alla veneranda età di 85 anni, il Francolini pubblicava un grosso volume dal titolo: "Stime dei beni immobili e loro accessori"⁵¹. Detta opera veniva divisa in due parti, nella prima delle quali venivano raccolti gran parte dei saggi di Estimo, corredati di premesse, appendici, bibliografie e note, per chiarire ai nuovi lettori le situazioni e le circostanze (ormai lontane nel tempo) dalle quali avevano tratto origine; nella seconda, invece, venivano pubblicati dei prospetti statistici e, derivati da essi, delle tavole sinottiche. Sia i

⁴⁹⁾ Cfr.: Conferenze, op. cit., vol. IV, p. 62.

⁵⁰⁾ Cfr.: Bellincioni L., Op. cit., p. 18.

prospetti che le tavole, nel loro insieme, erano stati elaborati attraverso "l'ordinato spoglio dei dati di fatto, o elementi di stima e dei suoi resultati, desunti li uni e li altri da circa 500 operazioni estimative fatte nel corso di più anni, in 39 delle 74 Comunità costituenti la Provincia di Firenze"⁵².

La utilità che dalla sistematica rilevazione ed elaborazione dei dati delle valutazioni dei fondi rustici potevano trarre, in particolare, i periti stimatori, era stata intravista dal Francolini un cinquantennio prima⁵³, come ricordava il Ridolfi nel presentare il volume in esame. Quest'ultimo, infatti, così scriveva: "Sono materiali di studio per sè stessi preziosi; ma soprattutto vuole essere additata in esempio, ai suoi confratelli di professione, la risoluzione presa dal nostro egregio Collega, perchè viene a confermare col fatto la tesi da Lui qui sostenuta, sono ormai trascorsi cinquant'anni, intorno alla utilità di una statistica registrante le contrattazioni degli immobili, e dalla quale ne fossero poste in evidenza le qualità e le attitudini, non che la influenza da esse spiegata nella determinazione del prezzo"⁵⁴.

Conclusioni

Il Francolini ebbe una vita lunga, intensamente vissuta non solo nell'esercizio della sua multiforme attività professionale di architetto, ingegnere e perito stimatore, ma anche nell'espletamento di numerosi incarichi di altra natura conferitigli nella sua Firenze.

Egli, infatti, veniva nominato "professore residente nella classe di architettura" nell'Accademia di Belle Arti, della quale, successivamente, veniva eletto presidente⁵⁵. Nel 1875 veniva eletto presidente del 2° Congresso nazionale degli architetti e degli ingegneri italiani, tenutosi nella suddetta città; l'anno successivo veniva chiamato a

⁵¹⁾ Per le indicazioni bibliografiche complete, si cfr. la nota n. 1.

⁵²⁾ Cfr.. Francolini F., Stime dei beni, op. cit., p. IV, della parte seconda.

⁵³⁾ Cfr.: Francolini F., Della utilità di una statistica che pubblicasse i prezzi degl'immobili, congiuntamente alle loro principali qualità; in AAG, 1844, vol. XXII, pp. 20-34.

⁵⁴⁾ Cfr.: Ridolfi L., Presentazione del libro recentemente pubblicato dal socio emerito comm. ing. Francolini, in AAG, 1894, vol. XVII, pp. IX e X (dell'allegato A).

⁵⁵⁾ Cfr.: Atti del Collegio dei professori della regia Accademia delle Belle Arti di Firenze. Coi tipi dei successori Le Monnier. Firenze, 1874, p. 16; Bellincioni L., Op. cit., p. 13.

presiedere il Collegio degli architetti e degli ingegneri, che tanto aveva concorso a costituire; fu ancora presidente della Giunta tecnica catastale e deputato nel Consiglio provinciale⁵⁶.

Tutti i suddetti incarichi ed altri, altrettanto prestigiosi, che per brevità non elenchiamo, non distolsero minimamente il Francolini dal suo profondo interesse per l'Estimo, nei suoi aspetti metodologici ed applicativi, nei quali lasciò una traccia profonda.

I suoi convincimenti in tale campo di studi - maturati in un lungo corso di anni e verificati con la costante applicazione alla pratica professionale - egli li sostenne per tutta la vita, certo com'era della loro validità.

Tra detti convincimenti, uno in particolare egli difendeva, rispetto agli altri, con maggior vigore e cioè quello che il giudizio di stima non è un giudizio tecnico, ma squisitamente economico e, come tale, esso doveva trovare fondamento e motivazione nelle leggi dell'Economia. E a questo riguardo volle pubblicamente ringraziare colui che per primo lo indirizzò - ancora in giovane età - ad un tale tipo di studi, dedicandogli il volume sulle "Stime dei beni immobili". Dedica nella quale veniva scritto: "Alla venerata memoria del chiarissimo giureconsulto auditore Girolamo Poggi, che propostomi lo studio della pubblica economia, condusse la mente alla comprensione dei problemi economici, facilitandone la soluzione e le applicazioni alle stime degl'immobili ..."57.

Il 4 gennaio del 1896, all'età di 87 anni, veniva meno ai vivi Felice Francolini. Nella ricorrenza del primo centenario della sua morte abbiamo voluto ricordarlo per il suo apostolato nel campo dell'Estimo.

⁵⁶⁾ Cfr.: Bellincioni L., Op. cit., pp. 15 e 16.

⁵⁷⁾ Cfr.: Francolini F., Stime dei beni, op. cit. p. IX.

Résumé

L'A. examine certains aspects de la vie et de l'oeuvre de Felice Francolini, architecte, l'ingénieur, expert qui est né et a vécu à Florence au XIX siécle (1809-1896).

En particulier, en ce qui concerne l'estimation rurale, on examine la contribution d'analyse apportée par celui-ci, pour une correcte interprétation du jugment formulé par l'expert sur l'évaluation des biens immobiliers et de son application à certains cas concréts d'estimation.

Relativement au cadastre foncier, on met en relief le désaccord de Francolini à propos de certains normes de la loi sur la péréquation de l'impot foncier, concernant le choix de la base imposable sur laquelle devait se répartir équitablement le tribut foncier.

Abstract

The Author examines some aspects of Felice Francolini's life and works.

Felice Francolini was an architect, an engineer and an official surveyor who was born in Florence and lived there in the XIX century (1809-1896).

As far as Surveying is concerned, the Author shows how important were Francolini's contributions towards a correct comprehension of the surveyor's estimate of real estates and of the practical use of that estimate in other cases.

As for the land taxes, the Author points out Francolini's opposition towards some legal rules about the standardization of those taxes based on a particular choice of rateable value.