

## NOTE E SEGNALAZIONI

-Intorno a due aspetti economico-estimativi particolari,  
*I. Michieli*

"Voce N. Famularo" Dizionario Bibliografico degli  
Italiani, *S. Di Fazio*

Introduzione allo Studio del Diritto Agrario Comunitario  
(Seminario in occasione del 70° compleanno del Prof. A.  
Carrozza), *F. Busnelli*

Estimo di Marcello Orefice, *E. Milanese*



## Intorno a due aspetti economico-estimativi particolari

### I. Michieli

#### 1 - Premessa

Ai sei aspetti economici tradizionali si possono attualmente aggiungere, secondo recenti studi, altre visuali economiche che, anche se più o meno riconducibili a quelle tradizionali, possano talora avere una certa loro autonomia, specie nei confronti dei beni pubblici. Questi particolari nuovi aspetti economici sono talora complessi, si accavallano di sovente l'uno con l'altro o si mescolano con quelli tradizionali in quanto non hanno ancora una "omologazione" dottrinarie diffusa e recepita nel "corpo estimativo", per il fatto che provengono per lo più da concetti, da espressioni e da applicazioni singolari. Comunque, in sede estimativa, meritano di essere riportati i seguenti due aspetti economici aggiuntivi o sussidiari, senza nulla togliere alla validità, consacrata dalla prassi, degli aspetti economici tradizionali. Essi sono il costo opportunità e il valore sociale.

Va ribadito che, in ogni caso, il mercato costituisce sempre, ove e per quanto possibile, la base di valutazione o di controllo (diretta e/o indiretta) sia per i beni privati che per la maggior parte dei beni pubblici.

Significativo in proposito è quanto riportato da Merlo (1): "Riguardo alla stima dei beni pubblici, è opportuno sottolineare come anche gli aspetti economici tradizionali, originariamente formulati per beni privati, permettano di arrivare ad una loro valutazione. E' stato fra l'altro suggerito ... di applicare i criteri basati sulla utilità sociale e sul benessere collettivo, solamente come extrema ratio cercando, in ogni caso, ove possibile, controlli e concreti riferimenti al mercato. I tradizionali aspetti economici dei beni, adattati ed applicati seguendo determinate accortezze, si ripropongono pertanto nella stima dei beni pubblici".

Si riconosce comunque che nella pratica estimativa non si deve mai ricorrere a formule o a concetti di rigidità o di dirigismo, ma che

bisogna possedere invece una mentalità economico-estimativa-finanziaria propensa a particolari adattamenti o aggiustamenti e ad una ragionevole elasticità, rimanendo però, con la più elevata probabilità, nell'ambito della ordinarietà e/o della obiettività.

## 2 - Costo opportunità

Il concetto di costo opportunità è di carattere molto generale ed è largamente impiegato in economia. La sua definizione, pertanto, non è molto semplice in quanto può assumere di volta in volta connotati diversi. In ogni caso il costo opportunità non ha niente a che vedere con l'aspetto economico del costo di produzione o di riproduzione. Esso va invece interpretato, in linea di massima, in termini di "rinunce" nei confronti di "alternative".

In linea generale per costo opportunità di un dato bene si intende il valore della rinuncia ad utilizzarlo per impieghi alternativi o, in termini più semplice, il costo opportunità equivale al valore dell'impiego alternativo di un bene. Così, il costo opportunità può corrispondere al valore della rinuncia alla remunerazione alternativa di un altro bene, e così via.

Un classico esempio si può verificare nell'ambito di una azienda contadina dove il costo del lavoro (implicito) viene individuato nella remunerazione (esplicita) che questo potrebbe avere se impiegato all'esterno dell'azienda in mansioni diverse. Al riguardo il Grittani (2) con altre parole scrive che: "Un esempio di costo opportunità privato potrebbe essere rappresentando dal valore da attribuire alla manodopera familiare che impegna la propria forza-lavoro all'interno della propria azienda. La rinuncia, in questo caso, è costituita dai benefici derivanti dai compensi per prestazioni di lavoro esterne all'azienda familiare". E' evidente che, nell'esempio prospettato, il costo opportunità coincide o può coincidere con i prezzi di mercato.

Il costo opportunità di un dato bene potrebbe anche verificarsi sotto altri aspetti economici tradizionali come nel valore complementare o in quello di trasformazione. Così, ad esempio, la convenienza a vendere una data porzione di un immobile viene valutata in relazione al valore della rinuncia a vendere per conservare l'integrità dell'immobile stesso (concetto di complementarità). Oppure il prezzo di riferimento per una trattativa si una partita di uva da vendere potreb-

be essere individuato in base alla rinuncia a trasformarla in vino (concetto di valore di trasformazione).

Il costo opportunità può presentare strette affinità anche col valore di surrogazione in quanto quest'ultimo non si valuta sulla base di impieghi alternativi, bensì sui possibili beni sostitutivi. Il Grittani (3) afferma in proposito: "Un'altra notazione di un certo interesse circa il valore di surrogazione è che il suo significato si avvicina a quello, in precedenza richiamato, del costo di opportunità. Si è detto che tale costo è il prezzo cui un soggetto pubblico o privato rinuncia per aver destinato una certa quantità di moneta alla produzione di un determinato bene: il valore di surrogazione similmente presuppone, al pari del costo opportunità, sia la ricerca del bene surrogato (l'alternativa nel caso del costo opportunità) e sia il prezzo di quest'ultimo. In definitiva tra costo opportunità e valore di surrogazione cambia solo il contesto applicativo ma il risultato, ossia l'entità monetaria, cui si perviene rimane lo stesso".

Con ciò si potrebbe pervenire alla conclusione che il criterio del costo opportunità, ben noto e applicato nella logica economica, non sia stato introdotto nell'estimo in modo esplicito in quanto gli aspetti economici tradizionali costituivano e costituiscono, per lo più, dei valori alternativi o assimilabili, specie per i beni privati. In merito il Merlo (4) si esprime molto chiaramente: "In sostanza la considerazione del costo opportunità fra gli aspetti economici dell'estimo può aggiungere chiarezza ai collegamenti logici fra economia ed estimo, aggiungere flessibilità, anche se, in verità, può risultare ridondante laddove può essere fatto riferimento a più specifici criteri di stima".

Comunque, anche sotto un'altra espressione generale, si potrebbe considerare il costo opportunità, e cioè come il valore attuale dei benefici cui si è dovuto o si è disposti a rinunciare. Ecco perché talora ci si avvale di tale particolare aspetto anche nella stima di un eventuale danno che può subire un bene ambientale. Si dovrebbe computare la rinuncia sia dei benefici diretti, facilmente individuabili, che dei benefici indiretti (salute umana, bellezza di un paesaggio, ecc.), difficilmente quantificabili.

Si rileva peraltro che il costo opportunità inerente alla perdita dei benefici ambientali cui la collettività (o una comunità) è costretta a rinunciare si potrebbe anche direttamente inserire nella vasta casistica intorno alla valutazione dei danni in genere. Comunque, rimanendo nel campo dei beni pubblici, emblematico è quanto riportato dal

Grittani (5): "Un esempio di costo opportunità pubblico potrebbe essere rappresentato dai benefici cui si rinuncia per la distruzione di un litorale marino in conseguenza di una realizzazione di un impianto industriale inquinante: il valore delle minori quantità di produzioni ittiche e delle rinunce alla balneazione possono fornire il costo opportunità".

In proposito, ma con altri termini, il Grittani così recita a pag. 121: "Un esempio concreto può essere il seguente: supponiamo di dover valutare un litorale marino (l'esempio però può essere esteso anche ad altri beni pubblici), la sua distruzione comporta la rinuncia alla balneazione. Se pensiamo di surrogare tali rinunce attraverso il pagamento di un prezzo sostenuto dai fruitori per recarsi ad un impianto di piscina, il costo di opportunità è uguale al pagamento dell'ingresso in impianti di piscine private e/o pubbliche".

Non si può non rilevare che anche questo particolare costo opportunità è alquanto assimilabile all'aspetto economico del valore di surrogazione.

Sul costo opportunità si è egregiamente diffuso il Fusco Girard intorno ai beni storico-culturali, architettonici ed ambientali. In merito all'ambiente si riporta quanto appreso (6): "Come ha sottolineato l'analisi ecologica ..., tutte le scelte di sviluppo sono effettuate a danno dell'ambiente. I costi opportunità, pertanto, si possono esprimere in termini di benefici ambientali che sono andati perduti: ad esempio si possono esprimere in termini di fenomeni biologici, di equilibri ecologici a cui si è dovuto rinunciare, etc. Da questa circostanza, che riconosce la strutturale interdipendenza negativa tra crescita economica ed equilibrio ambientale, consegue che l'approccio in termini costi opportunità diventa addirittura indispensabile nel trattare i problemi ambientali.

E' necessario un diverso modo di pensare all'analisi dei costi, che completa ed integra quello tradizionale, basato sui soli costi storici di produzione. Questo è affatto insufficiente in tutti quei problemi decisionali che si riferiscono all'uso delle risorse che possono essere utilizzate in modo alternativo, per soddisfare obiettivi conflittuali o non utilizzate in modo alternativo, per soddisfare obiettivi conflittuali o non compatibili. Tipico, in questo senso, è l'esempio di un'area naturale che può contemporaneamente essere destinata ad usi diversi e non compatibili, e cioè essere considerata quale fattore della produzione dell'industria estrattiva, dell'industria idroelettrica, o quale fat-

tore dell'industria turistica. Poiché ogni uso esclude gli altri, il costo di una delle tre utilizzazioni comporta una rinuncia ai benefici conseguenti alle due utilizzazioni alternative; cioè comporta dei costi opportunità, che si esprimono facendo riferimento alla migliore delle due alternative sacrificate".

Sempre in merito ai problemi ambientali, il Fusco Girard a pag. 229 chiarisce che: "I costi opportunità sono le rinunce (o sacrifici) a benefici che potrebbero scaturire da un impiego alternativo delle risorse, ed anzi dal miglior uso alternativo delle stesse". E ancora, con riferimento ai beni culturali, a pag. 233 precisa che: "... per i beni culturali, l'approccio basato sui costi opportunità onde dedurre il valore si basa sulla analisi dei benefici perduti in seguito alla decisione pubblica di vincolare un manufatto edilizio di antico impianto o di un sito".

Riassumendo in sintesi quanto esposto ci sembra di potere definire il costo opportunità:

a) o come il valore della rinuncia alla produzione, alla realizzazione o alla utilizzazione di un dato bene per produrre, realizzare od utilizzare altri beni in alternativa o, più semplicemente, il valore della rinuncia ad un bene per impieghi alternativi;

b) o come il valore all'attualità dei benefici cui, per una ragione qualsiasi, si è disposti o si è dovuto rinunciare, con o senza alternative.

Sarà cura del perito poi appurare se l'eventuale costo opportunità si possa o meno, tutto o in parte, risolvere o determinare attraverso gli aspetti economici tradizionali. Con ciò non si esclude che questo particolare aspetto possa attualmente - a seguito del progresso e del benessere - essere introdotto nel "corpo estimativo" se ed in quanto, caso per caso, viene applicato con acume, discernimento e buon senso pratico.

Ciò nonostante non si può non constatare che il costo opportunità non ha ancora assunto una netta e ben definita fisionomia, ma si ritiene tuttavia che esso abbia, in linea di principio e sulla base della logica economica, una sua validità concettuale, oltre che pratica, specie con riferimento ai beni pubblici dove può rivestire più facilmente una propria autonomia estimativa.

Si sottolinea, comunque, che anche per il costo opportunità la base di riferimento rimane il "mercato".

### 3 - Valore sociale

Si tratta, in linea generale, di un valore afferente all'utilità che può derivare da un bene pubblico di interesse collettivo.

A differenza dell'utilità individuale, l'utilità sociale di un bene pubblico si riferisce all'insieme delle utilità degli individui di una data Comunità.

Ne deriva pertanto che i beni storico-culturali e i beni e le risorse ambientali di interesse collettivo o, in termini più generici, i beni pubblici che appartengono alla Comunità hanno certamente un valore, soprattutto per la crescente loro scarsità imputabile alla espansione urbanistica e alle sempre maggiori esigenze antropiche, e cioè al benessere e al progresso in generale. La collettività, in modo più o meno diretto, è andata col tempo - specie dagli anni '70 - via via apprezzando sempre più i beni pubblici e le risorse ambientali.

Ci troviamo quindi di fronte alla valutazione di beni pubblici senza scambio, senza prezzo e senza mercato: è una valutazione che è in balia, per così dire, della sola domanda dei singoli individui di una Comunità, quali consumatori, beneficiari e fruitori. Diverso è d'altra parte il comportamento e/o l'orientamento dei consumatori o dei fruitori nei confronti dei vari e diversificati beni pubblici. Infatti bisognerebbe stabilire, principalmente, come e quanto la collettività (o una Comunità) è interessata alla conservazione e/o alla fruizione di un bene pubblico e, nel contempo o viceversa, conoscere quali, quanti e il tipo dei servizi o dei benefici o delle utilità che il bene pubblico è capace di fornire alla collettività (o ad una Comunità).

Comunque sia, come si possono stimare, in termini monetari i beni pubblici non soggetti a scambio, e cioè senza mercato? Il loro valore è stato espresso col termine di valore d'uso sociale e col termine di valore d'utilità sociale.

Si è peraltro propensi, anche leggendo tra le righe dei vari Autori, di definire tale valore semplicemente col termine di "valore sociale". Il valore sociale, pertanto, di un bene pubblico è in funzione dell'utilità sociale, e cioè dell'utilità che può offrire alla collettività o ad una Comunità.

Tale valore sociale di un bene pubblico, in assenza di scambio, non può che avvenire quindi, salvo eccezioni, costruendo o simulando il mercato.

Attualmente, secondo gli economisti dell'ambiente, due sono le metodologie che si stanno viepiù sviluppando con sempre ulteriori accorgimenti, correzioni e perfezionamenti. In ambedue i casi, peraltro, si perviene all'individuazione del valore sociale di un bene pubblico in modo alquanto approssimativo, o semplicemente come primo approccio, o per esprimere talora il valore "minimo" del bene pubblico stesso.

Le due metodologie elaborate al riguardo fanno capo a due categorie, e precisamente:

a) al metodo diretto (o valutazione contingente) che si estrinseca attraverso interviste e questionari (simulando l'esistenza di un mercato);

b) al metodo indiretto (o travel cost) che si basa sul costo del viaggio o del trasporto (costruendo in certo qual modo il mercato).

Col metodo diretto si cerca di pervenire all'attribuzione di un valore economico (o valore sociale) ad un certo bene pubblico attraverso informazioni che vengono raccolte con interviste e questionari. In altri termini, mediante questa indagine si cerca di far esprimere agli individui interessati (visitatori o fruitori di un bene pubblico), siano essi consumatori effettivi o potenziali, l'ammontare di denaro che essi sarebbero eventualmente disposti a pagare per poter utilizzare un certo bene pubblico, come ad esempio un bene ambientale o ricreazionale (un bosco, un parco, ecc.).

Mediante una serie di cifre proposte dall'intervistatore in modo crescente, a cominciare da una somma minima, ogni singolo intervistato potrà dichiarare la propria "massima" disponibilità a pagare.

Qualora si volesse togliere - per ragioni particolari o contingenti - l'utilità che può offrire un bene pubblico, agli intervistati si richiederebbe invece l'ammontare di denaro che essi accetterebbero come ricompensa (o indennizzo) per il mancato utilizzo di tale bene.

L'intervistatore in questo caso si comporterà in modo opposto e cercherà di ottenere dagli interessati la "minima" richiesta di accettazione per ricompensa o indennizzo.

Questo metodo di valutazione ha trovato larga diffusione, con particolare riferimento ai beni ricreativo-ambientali, ma sul significato delle stime ottenute mediante la simulazione di un ipotetico mercato vengono avanzate alcune riserve, specie sulla "attendibilità" delle risposte degli intervistati. E' ovvio pensare come l'intervistato si possa comportare in modo "strategico", sia in merito alla disponibilità a

pagare per potere utilizzare un bene pubblico, come in merito all'indennizzo che potrebbe richiedere nel caso di mancato utilizzo di tale bene.

La bontà dei risultati, comunque, dipende tra l'altro anche dal tipo di strutturazione del questionario, dall'esperienza e capacità dell'intervistatore, nonché della elaborazione e interpretazione dei dati raccolti.

Col metodo indiretto, e cioè in base al costo del viaggio o del trasporto, si tende alla valutazione economica (o valore sociale) di un bene pubblico proprio per il fatto che, per la sua fruizione, è necessario sostenere dei costi di trasporto da parte dei consumatori (andata e ritorno).

Attraverso quindi la quantificazione delle spese sostenute dagli interessati, si cerca di dedurre il valore da questi implicitamente attribuito ai servizi o benefici resi da un bene pubblico, come potrebbe essere un'area ricreativa o paesaggistica o altre risorse naturali, nonché beni storico-culturali, architettonici o artistici.

Anche per questo metodo si sono evidenziati degli inconvenienti, che si stanno peraltro via via controllando, correggendo e perfezionando. Tra l'altro si può rilevare il fatto che:

- nel costo del viaggio non sono normalmente comprese le eventuali spese di vitto e pernottamento;
- sussiste la difficoltà di accertare la frequenza dei singoli visitatori;
- il bene può avere un valore per se stesso, indipendentemente dai visitatori e/o dai loro costi di viaggio;
- di solito non si tiene conto, in qualche modo, anche del "tempo" impiegato dai visitatori;
- se la distanza può consentire la visita in un giorno o meno;
- potrebbero sussistere dei visitatori occasionali o di passaggio, e quindi la difficoltà nel rilevarne il costo di viaggio relativo al bene;
- i potenziali visitatori in sito non utilizzino il bene pubblico o ambientale;
- non sussiste un costo per i visitatori vicini che possono spostarsi a piedi, ecc..

Da quanto esposto brevemente sul valore sociale, non si può affatto escludere che anche i beni pubblici possano talora essere valutati attraverso i tradizionali aspetti economici: si potrebbero ottenere dei valori che possono, in particolari situazioni di fatto, servire a titolo di confronto o essere considerati in alternativa ai cosiddetti "valori sociali". Si riportano al riguardo due significativi esempi:

1) qualora un bene pubblico sia capace di fornire dei benefici o dei servizi che siano quantificabili direttamente in un reddito netto medio annuo, il suo valore potrebbe derivare dalla capitalizzazione di tale reddito (limitato o illimitato) ad un adeguato ed opportuno saggio di sconto;

2) sulla base del maggior valore che verrebbero a seuire gli immobili privati in virtù della presenza (più o meno vicina) di un bene pubblico di particolare pregio architettonico, storico, culturale, ambientale o ricreazionale. In questo caso si profila l'aspetto complementare per cui l'incremento di valore di ciascun immobile privato si otterrebbe - a parità di condizioni - per differenza tra il relativo più probabile valore di mercato con e senza il bene pubblico di particolare pregio.

Non si esclude peraltro che ai suddetti valori, comunque determinati, non si debba talora aggiungere, o quanto meno considerare, anche il "costo sociale" e cioè il valore di capitalizzazione del costo medio annuo di conservazione del bene pubblico (incluse le eventuali spese per direzione, amministrazione e sorveglianza). E ciò costituisce un grosso problema da approfondire e da delineare nella pratica estimativa. Non va dimenticato poi che possono sussistere nel contempo anche i costi indiretti medi annui, e cioè i mancati redditi (parziali o totali) con riferimento alla destinazione economica del bene pubblico. Come non si può escludere a priori che il valore sociale di un bene pubblico possa talora corrispondere - come valore minimo o in alternativa o per raffronto - proprio al valore di capitalizzazione del relativo costo medio annuo di conservazione, con o senza gli eventuali mancati redditi. E la casistica può continuare e complicarsi, per cui si lascia al perito la responsabilità di sapersi adeguare al caso concreto di stima, a seconda della ragione pratica da soddisfare, impostando comunque la risoluzione nell'ambito della logica, dell'obiettività e del buon senso.

Non si può infine non accennare ai cosiddetti "beni misti", e cioè con utilità private e pubbliche.

Scrivendo il Merlo in proposito (7): "In presenza di beni misti (pubblico-privati) a finalità multiple, può porsi l'ipotesi di dover sommare, come nel caso di un bosco, il valore privato legato alla produzione di legname e quelli pubblici legati alla difesa idrogeologica e alla ricreazione, per ottenere il valore complessivo del bene ... La ricerca del valore economico complessivo di un bene misto, come il bosco o i

parchi, pone tuttavia vari problemi teorico-applicativi ben evidenziati dalla letteratura economico-forestale. Nell'ambito estimativo italiano sono state fra l'altro avanzate obiezioni sulla liceità di sommare prezzi di mercato e valori d'uso. Si ritiene pertanto debba usarsi la massima cautela per evitare duplicazioni oppure la somma di termini non omogenei".

#### 4 - Considerazioni conclusive

Similmente a quanto esposto sul costo-opportunità, anche per la determinazione del "valore sociale" di un bene pubblico, con le sue varie sfaccettature e complessità, non esistono delle specifiche metodiche o, quanto meno, una generale metodologia. Peraltro non si può negare che anche questo particolare aspetto, pur non avendo tuttora una chiara fisionomia, non si possa considerare, a pieno diritto, anche nel "corpo estimativo". Ma per certi beni pubblici specie per quelli culturali, ambientali e ricreazionali, si auspica di pervenire quanto prima, con ulteriori studi e approfondimenti, a una casistica codificata e omologata, nonché praticamente operante, di modo che anche il "valore sociale" diventi realmente un aspetto economico-estimativo, o quanto meno "estrinsecarlo" con opportune e adeguate direttive generali diversificate, a seconda della categoria del bene pubblico per ambiente e territorio.

Senza contare poi le problematiche economiche, sociali, giuridiche ed estimative inerenti a beni di particolare pregio (privati e pubblici) soggetti a determinati vincoli che non consentono, con o senza certi limiti, di mutare la destinazione in atto.

E' vero peraltro che, da alcuni decenni, molti sono gli studiosi stranieri e italiani - siano essi ecologisti, economisti o estimatori - che si sono profondamente interessati intorno all'uso, all'utilità, al valore, al costo e ai danni dei beni pubblici, con particolare riguardo a quelli ambientali, storico-culturali, ricreazionali e architettonici. Ma è altrettanto vero che non si è ancora pervenuti ad una generale, consolidata e reciproca intesa. E ciò proprio per il fatto che - data la vasta e variopinta casistica - si studiano talora i vari problemi sotto concezioni teoriche, visuali economico-sociali e situazioni pratiche diverse.

Si sente pertanto la necessità - sotto il profilo economico, sociale ed estimativo - di ulteriori studi, ricerche e sviluppi intorno ai beni

pubblici, ma col contemporaneo coinvolgimento delle varie conoscenze ed esperienze. Giustamente in proposito Amata (8) afferma che "...l'argomento del "valore sociale" è di scottante attualità e come tutte le cose non consolidate diventerà sempre più oggetto di discussione e di definizione".

E ancora, intorno ai beni pubblici, eloquente è quanto scritto dal compianto amico Grittani nel gennaio 1995 (9): "Si pongono problemi nuovi, di notevole rilievo e per certi versi non bene ancora esplorati, che obbligano a riprendere una riflessione sul contributo che la disciplina e la pratica professionale estimativa possono dare alla loro soluzione ... In proposito bisogna dire con la massima chiarezza che le valutazioni dei beni pubblici risultano molto complesse ...".

Così, da un punto di vista estimativo si può rilevare, con riferimento ai due sopra accennati aspetti del "costo opportunità" e del "valore sociale", che esistono ragioni teoriche, tecniche e pratiche che stanno ad indicare - comparativamente agli aspetti economici tradizionali - che non si è ancora raggiunta una loro netta configurazione autonoma. Con ciò, evidentemente non si intende affatto sminuire quanto già esposto e rilevato intorno ai suddetti particolari aspetti economici.

Rimane comunque sempre valido il fatto che lo stesso bene economico - sia esso privato che pubblico - valutato con riferimento ad un dato momento e per una precisa ragione pratica, non può variare di valore a seconda della procedura adottata, come la distanza tra due punti, a parità di percorso, non può variare col mutare dal mezzo di locomozione. In ogni caso, la migliore conclusione a quanto esposto viene fornita dall'acuta e indiscutibile asserzione del Di Cocco scritta in "Valutazione dei beni economici" del 1960: ... "Il metro di misura della bontà di un giudizio estimativo non è la sua minore o maggiore elaborazione, documentazione, dimostrazione, ecc., ma il suo grado di attendibilità". E ciò si ritiene valido sia per i beni privati che per i beni pubblici e, nel contempo, sia per i giudizi di valore che per quelli di convenienza.

## BIBLIOGRAFIA

- (1) M. Merlo, *"Elementi di economica ed estimo forestale-ambientale"*, Pàtron Editore, Bologna, 1991; pag. 357.
- (2) M. Grillenzoni - G. Grittani, *"Estimo"*, Edizioni Agricole, Bologna, 1990; pag. 357.
- (3) M. Grillenzoni - G. Grittani, *"Estimo"*, op. cit., pag. 35.
- (4) M. Merlo, op. cit., pag. 351.
- (5) M. Grillenzoni - G. Grittani, *"Estimo"*, op. cit., pag. 29.
- (6) L. Fusco-Girard, *"Risorse architettoniche e culturali: valutazioni e strategie di conservazione"*, Franco Angeli Editore, Milano, 1987; pagg. 231 e 232.
- (7) M. Merlo, op. cit., pagg. 346 e 347.
- (8) G. Amata, *"Per la valutazione economico - sociale del patrimonio archeologico"*, da *"Il messaggio della memoria"*, a cura dello stesso Amata e pubblicato dal C.U.E.C.M., Via Etnea, Catania, 1991; pag. 35.
- (9) G. Grittani, *"Estimo ed esercizio professionale"*, Calderini, Bologna, gennaio 1995, pag. 178.

**"Voce N. Famularo" Dizionario Bibliografico degli Italiani**  
**S. Di Fazio**

*Si riporta in appresso il testo relativo alla voce "Famularo Nino" redatto per il Dizionario Bibliografico degli italiani edito dall'Istituto Treccani (vol. XLIV, 1994) dal Chiar.mo Prof. Sebastiano Di Fazio, ritenendo di fare cosa gradita ai lettori.*

Famularo, Nino (Antonino). - Nacque il 1° maggio 1898 a Lipari in provincia di Messina, da Giuseppe ed Aurelia Rodriguez. Frequentò a Messina l'Istituto Tecnico e vi conseguì il relativo diploma. Nel 1916 sposò Giuliana Ipavic, dalla quale ebbe due figli: Antonio e Aurelia. Nel 1917, chiamato alle armi, frequentò il corso allievi ufficiali alla R. Accademia militare di Torino. Partecipò, come tenente del Genio nel settore delle comunicazioni, al primo conflitto mondiale e fu insignito di diverse decorazioni, tra le quali la croce al merito di guerra.

Nel 1921 conseguì la laurea in Ingegneria Industriale nell'Università di Palermo e l'anno successivo in Scienze Fisiche e Matematiche nell'Università di Messina. Nel 1923, vincitore di concorso bandito dal Ministero delle Finanze, fu assegnato all'Ufficio Tecnico Erariale di Trieste, del quale, più tardi, assunse la direzione. A Trieste svolse anche attività sindacale e organizzò il primo congresso degli ingegneri e architetti delle Tre Venezie.

Dal 1925 iniziò una intensa attività di ricerca nel campo dell'Estimo civile, rurale e catastale, i cui risultati furono pubblicati su diversi periodici scientifici (Ingegneria, Il Politecnico, Rivista del catasto e dei servizi tecnici erariali). Nel 1942 conseguì la libera docenza in Estimo rurale e Contabilità, della quale, cinque anni dopo, ottenne la conferma definitiva; nel 1943 fu nominato Ispettore generale nell'ambito della Direzione del catasto e dei servizi tecnici erariali. Dall'anno accademico 1943-44 ottenne l'incarico d'insegnamento dell'Estimo civile e rurale nella Facoltà di Ingegneria dell'Università di Roma. Nel 1945 pubblicò a Roma le Lezioni di estimo civile e rurale, nelle quali condensava i risultati delle sue numerose ricerche e sottolineava la necessità di rinnovamento della metodologia estimativa.

Infatti in quegli anni molti trattatisti di Estimo si attardavano ancora ad elaborare schemi di Matematica finanziaria, ritenendo che ciò fosse, se non l'esclusivo, certamente uno dei fini prevalenti cui doveva tendere l'Estimo. A. Serpieri, E. Marengi, G. Medici ed il F. (che vanno considerati come i maggiori esponenti della moderna scuola estimativa italiana) osservavano che ciò era una utopia, perché l'Estimo, insegnando a formulare e motivare giudizi di valore, non poteva pervenire a risultati matematicamente esatti, ma più o meno probabili, in rapporto alla maggiore sensibilità del perito a cogliere e a sintetizzare la mutevole realtà del mercato (cfr. in proposito E. Marengi, *Lezioni di Estimo*, Milano 1925, e G. Medici, *Perizie e pareri*, Bologna 1948).

Nel 1947 il F. pubblicò a Bologna, un volume su *La stima dei fabbricati*, con una seconda edizione nel 1959, opportunamente ampliata, per tenere conto delle vicende del valore delle aree fabbricabili, della sopravvenuta attivazione del nuovo catasto edilizio urbano e di alcuni provvedimenti di natura fiscale.

L'opera s'inquadrava nel processo di revisione critica dei principi fondamentali dell'estimo che, come si è detto prima, era allora in pieno svolgimento e al quale partecipava attivamente, insieme col Serpieri e col Medici, anche il F.; essa inoltre veniva a colmare un vuoto, mancando nella nostra letteratura un'opera organica e moderna di estimo edilizio.

Tra il 1957 e il 1958 pubblicò sulla rivista *Genio rurale* quattro saggi su *L'indennità di espropriazione per la costruzione di strade ed autostrade*, che successivamente riuniva e pubblicava in un volumetto, con lo stesso titolo (Bologna 1958). In esso il F. analizzava il "contenuto della formula espropriativa, della legge 21 maggio 1955, mettendo in evidenza le deroghe rispetto al sistema della legge del 1865, le cautele che gli espropriati devono prendere per un'efficace tutela dei loro diritti, la modalità e i criteri per l'impugnazione delle stime, determinatrici delle indennità di espropriazione" (*Genio rurale*, XXI [1958], p. 9).

Nel 1960 pubblicò a Torino il trattato su *Teoria e pratica delle stime*, nel quale condensava i suoi contributi originali alla impostazione metodologica della moderna teoria estimale e, nel contempo, esponeva l'applicazione di quest'ultima ad alcuni casi concreti di valutazione, che nella sua lunga attività di perito era stato incaricato di risolvere.

Nel 1968 elaborava il capitolo sull'Estimo generale per il Manuale dell'agronomo, edito a Roma, e l'anno successivo, esaurita la prima edizione, pubblicava a Torino la seconda, opportunamente riveduta, del trattato su Teoria e pratica delle stime. Nel 1971 redasse la voce Stima per il Nuovissimo Digesto italiano (Torino 1971).

Con Decreto del presidente della Repubblica del 30 aprile 1976 gli venne conferito il diploma di benemerenza della pubblica finanza con medaglia d'argento; il 17 luglio dello stesso anno moriva a Roma e veniva seppellito a Lipari.

Oltre alle opere citate, il F. pubblicò nell'arco di mezzo secolo numerosi saggi di elevato contenuto scientifico.

Una svolta decisiva nell'Estimo catastale, in Riv. del Catasto e dei servizi tecnici erar., VII (1940), I, pp. 26-47; Valutazione delle aziende agricole per l'imposta ordinaria sul patrimonio, capitalizzazione dei redditi, scopi e valutazione nei bilanci aziendali, in Riv. di estimo agrario e genio rurale, VI (1941), 7, pp. 299-333; Ancora sul concetto di dipendenza del valore dallo scopo della stima, in Riv. del catasto..., IX (1942), 2, pp. 141-158; Della variabilità del valore con lo scopo della stima e di un possibile sesto criterio di stima, *ibid.*, X (1943), 3, pp. 239-245; La terra e l'imposta, in Riv. di economia agraria, I (1946), 2, pp. 135-160; Tariffe d'estimo, minimi quadrati e costi congiunti dei prodotti agricoli, in Riv. di estimo agrario e genio rurale, XI (1948), 2, pp. 79-87; La stima dei costi dei singoli prodotti agricoli, l'azienda ordinaria e quella tipica, in Riv. del catasto..., n.s., V (1950), 2, pp. 126-132; La capitalizzazione dei redditi, metodo e non criterio di stima, *ibid.*, n.s., VII (1952), I, pp. 24-28; L'indennità per servitù di elettrodotto, in L'Italia agricola, XCIV (1957), 2, pp. 99-108; Il catasto italiano dei terreni, in Riv. del catasto..., n.s., XIII (1958), I, pp. 5-22; La stima dei frutti pendenti, *ibid.*, 5, pp. 300 ss.; Il catasto probatorio, *ibid.*, 2-3, pp. 129-138; Sull'autonomia ed il contenuto dell'estimo, *ibid.* n.s., XIV (1959), 2, pp. 108-130; Economia agraria ed estimo vecchio e nuovo, *ibid.*, 4, pp. 235-253; Prescrizioni edilizie e valore degli immobili urbani, *ibid.*, n.s., XV (1960), 4, pp. 275-305; Sulla valutazione del diritto di sopraelevazione, *ibid.*, n.s., XVI (1961), 2, pp. 115-121; Ricordo di Serpieri, *ibid.*, n.s., XVIII (1963), 1-2-3, pp. 7-61; Sulla preannunciata nuova legislazione urbanistica, *ibid.*, n.s., XIX (1964), 2, pp. 59 s.; 3, pp. 88 s.; 4, pp. 121-129; 5, p. 165; Sull'esame estimativo della legge 17 ag. 1942, n. 1150, in Riv. del catasto..., n.s., XXIV (1969), 4-6, pp. 118 ss.; Programmazione e

catasto, in *La Bonifica integrale*, XXIV (1970), 1-2, pp. 15-23; Ancora sulla valutazione del diritto di sopraelevazione, in *Riv. del catasto...*, n.s., XXVI (1971), 1-2-3, pp. 21-26; Ancora "sui limiti scientifici dell'estimo e le provocazioni di un albero", in *Genio rurale*, XXXVII (1974), 7-8, pp. 19-25.

Fonti e bibl.: L. Einaudi, *La terra e l'imposta*, Torino 1942, pp. 213, 266; A. Serpieri, Nuovi contributi alla teoria delle stime, in *Riv. di estimo agrario e genio rurale*, IX (1946), I, pp. 3-12; F. Malacarne, Costo, utilità e prezzo quali grandezze la cui misura monetaria può essere oggetto di stima, in *Riv. del catasto e dei servizi tecnici erariali*, n.s., IX (1954), 6, pp. 448-464; E. Di Cocco, *L'indennità per servitù di elettrodotto*, Bologna 1963, pp. 3 s.; C. Forte, *Elementi di estimo urbano*, Milano 1968, pp. XIII-XVI; I. Michieli, *Estimo*, Bologna 1969, pp. 260, 273 s.; G. Lo Bianco, *Bibliografia italiana dell'estimo*, Roma 1969, pp. 29-35; G. Medici, *Principi di estimo*, Bologna 1972, pp. 10 ss.; L. Fusco Girard, *L'evoluzione della logica estimativa*, Napoli 1974, pp. 64, 79 s.; C. Forte, *Ricordo di un maestro*, in *Genio rurale*, XXXIX (1976), n. 11-12, pp. 77 s.; Id., *N.F. e l'evoluzione dell'estimo*, in *Riv. del catasto...*, n.s., XXX (1976), pp. 68-71; F. Malacarne, *Lineamenti di teoria del giudizio di stima*, Bologna 1977, pp. 18, 20 s.; G. Lo Bianco, *Estimo*, Milano 1981, I, pp. 7 ss.

Introduzione allo Studio del Diritto Agrario Comunitario  
(Seminario in occasione del 70° compleanno del Prof. A. Carrozza)

F. Busnelli

Do il benvenuto - anzi, il bentornato! - a tutti gli amici qui convenuti. Ma le ragioni della mia partecipazione a questo incontro oltrepassano quella formale - e pur gradita - di porgere ai presenti un caloroso saluto e un sentito ringraziamento. Sono ragioni legate alla mia storia personale, che è, per quanto riguarda il Diritto Agrario, storia di «innamoramenti» e di «abbandoni».

All'origine stanno le sollecitazioni di Giovan Battista Funaioli, agrarista e civilista pisano: del Maestro, cioè, che ho in comune con colui al quale, in modo molto pudico ma chiaro, gli organizzatori - e quindi anche la Scuola Superiore S. Anna - hanno voluto dedicare questo convegno. Funaioli fu dunque l'artefice del mio primo innamoramento per il diritto agrario, ma anche il responsabile del primo abbandono, quando decise di affidarmi una tesi di stretto Diritto Civile.

Con Antonio Carrozza ho una consuetudine di amicizia che risale a tempi lontani. Egli era già docente quando mi affacciai nell'aula in cui si svolgeva l'esame di Diritto agrario; e infatti faceva parte della Commissione che giudicò (benevolmente) il mio esame; abbiamo in seguito avuto vicende varie; ebbi l'onore e la fortuna di essere tra coloro che lo chiamarono come professore alla cattedra di Diritto Agrario presso la Facoltà di Giurisprudenza di Pisa, dove per lungo tempo siamo stati colleghi. Ebbene, posso dire che il nostro rapporto di amicizia si è svolto lungo una linea di coerenza assoluta, estranea alle intitolazioni formali; che ciò è stato possibile soprattutto per l'innata saggezza, la quale fa di Antonio Carrozza, al di là dei meriti scientifici che gli sono largamente riconosciuti anche in campo internazionale, un uomo con la «u» maiuscola. Coinvolgendomi con disarmante suavità nelle sue benemerite iniziative scientifiche, Carrozza mi ha dato più occasioni di nuovi innamoramenti per il Diritto Agrario, sempre peraltro seguiti di necessità da un ritorno all'ovile (è il caso di dirlo) del diritto civile.

Sollecitato da numerosi ricordi, potrei dire altre cose, ma preferisco tacere, per evitare le insidie di un discorso retorico che correbbe il rischio di utilizzare parole sconosciute al mio vocabolario. Meglio allora cercare di sintetizzare questo mio «rapporto affettivo» col diritto agrario: si tratta di un rapporto - l'ho già detto - incostante, o per meglio dire saltuario; mi accorgo, però, che, a ripercorrerlo con la mente, finisco per figurarmi una sorta di itinerario nel - e forse, in definitiva, del - Diritto Agrario: un itinerario approssimativo e schematico come quello risultante da una sintesi personale, e tuttavia, credo, non del tutto arbitrario.

Quando Giovan Battista Funaioli insegnava questa materia, era già in vigore il «nuovo» codice del '42; ma per Lui riferirsi al codice significava richiamare gli articoli del codice del 1865, nel quale egli riconosceva non tanto il «vecchio codice», quanto l'unico «codice».

In un quadro siffatto emergeva così un'immagine bucolica del Diritto Agrario, proposta da norme venute meno nel codice del '42, tranne alcune, che tutti conosciamo perché ad esse ama riferirsi chi vuol fare piccole battute sul codice civile, segnalandone la lontananza dal cuore del moderno processo produttivo. Sono le norme sull'inseguimento di sciame d'api, sulle migrazioni di colombi, sulle distanze stabilite per le siepi di robinie, sulla efficacia probatoria delle tacche di contrassegno, sugli usi locali in materia di piantoni dei semenzai, ecc. E questa immagine bucolica trovava la sua più adeguata rappresentazione nell'importanza fondamentale assegnata alle consuetudini agrarie anche da chi moveva alla ricerca dell'«autonomia» del Diritto Agrario.

Con il 1942 cambia la parola-chiave del Diritto Agrario. Penso che essa potrebbe essere individuata indifferentemente o nel termine «famiglia colonica» o nel termine «minima unità colturale». La scelta dell'uno o dell'altro non modifica comunque la sostanza del discorso: basti tenere presente che la definizione di minima unità colturale fornitaci dall'art. 846 cod. civ. ha riguardo all'«estensione di terreno necessaria e sufficiente per il lavoro di una famiglia colonica». Qui voglio semplicemente ricordare il tentativo del diritto agrario di ricercare la propria autonomia nel codice civile, incentrandola attorno alla famiglia agricola, la cui connotazione in qualche modo riprendeva obiettivi scarnificati dalla declamazione retorica del momento politico.

Negli anni '50 e '60 invece la parola-chiave diviene l'«ente», o, per meglio dire l'ente di riforma. Siamo difatti negli anni della legge

Sila, della riforma-stralcio: esperienze di cui trovavo ampia quanto equilibrata traccia negli Istituti di Carrozza, che avevo adottati quali libro di testo quando ebbi la ventura di cimentarmi, ancora una volta occasionalmente, con l'insegnamento del diritto agrario in quel di Teramo (anche qui, ricordi indelebili, ma non voglio dare spazio ai sentimenti). Un punto è certo: gli agraristi, non sempre altrettanto equilibrati, passando dallo studio del «contratto» allo studio della «concessione», sembrano a un certo punto vittime di una vera e propria ebbrezza da diritto pubblico, che fa loro apparire vicino il traguardo dell'autonomia: basta passare, armi e bagagli, dal Diritto Privato al Diritto Pubblico. Ma sarebbe impietoso rievocare oggi alcune voci che pur caratterizzarono certi cori di quella non felice stagione del Diritto Agrario.

E siamo finalmente agli anni '90. Sono anni che chiamano prepotentemente in causa la parola-chiave «Europa». Se ciò è vero, questo convegno guarda nella giusta direzione. Attenzione, però! L'Europa può essere per il Diritto Agrario un traguardo importante, ma è anche un traguardo, per così dire, necessariamente unificante. Il Diritto europeo dell'agricoltura, con le sue connotazioni uniformi, è idoneo a favorire i rapporti e i traffici. Non bisogna peraltro dimenticare che c'è «un altro modo di fare Diritto Agrario», non meritevole di andare perduto: la sua perdita, difatti, significherebbe la perdita di una delle anime del Diritto Agrario. Pensiamo a quanto è avvenuto con l'abrogazione dell'art. 2140 cod. civ. ad opera dell'art. 230 bis e con il conseguente soffocamento del respiro antico della comunione tacita familiare.

A mio parere, l'autonomia del Diritto Agrario - parlo di un'autonomia che non serva soltanto per sfornare libri o per difendere campanili accademici - va ricercata in un sistema complesso, articolato, di fonti, capace di realizzare l'interazione tra fonti unificanti, che sono fondamentali per la dimensione dei traffici, e fonti diversificanti: intendendo - beninteso - per fonti diversificanti non quelle diversificanti il nostro Paese, ma quelle diversificanti i vari modi di fare agricoltura nel nostro Paese e in Europa.

Non posso tacere che c'è un campanello d'allarme che mi lascia perplesso. Alludo al d.P.R. n. 224 del 24 maggio 1988, che disciplina la responsabilità del produttore in attuazione della direttiva comunitaria. Che significato ha l'esclusione dei «prodotti agricoli» dalla nozione di «prodotto» accolta nel decreto (art. 2, comma 3°)?

In questo momento non possiedo neppure i dati che consentano una «lettura» convincente dell'art. 2, comma 3°. Semplicemente mi domando: il fatto che l'Italia, a differenza - per esempio - della Francia, abbia ritenuto di approfittare di questa occasione di diversificazione è sintomatico della volontà di non prendere il treno per l'Europa, o, piuttosto, dell'intenzione di prendere un treno diverso? L'esclusione ha il valore di una chiusura verso l'Europa, o invece di un'apertura in termini di autonomia?

Mi fermo a questa domanda. Il mio discorso ha forse già superato i limiti che mi ero prefisso quanto ho accettato di darvi una prova della mia partecipazione affettuosa, da «soldato di complemento», ai vostri lavori, cui auguro di fornire frutti copiosi: quello di «frutto», del resto, è un concetto che appartiene al patrimonio dell'agrarista.

Estimo di Marcello Orefice  
E. Milanese

vol. 1°: *Principi di economia*, pp. X, 251 (ISBN 88-7750-315-7)

vol. 2°: *Estimo civile*, pp. xii, 372 (ISBN 88-7750-292-4), di E. Milanese

\* \* \*

Sono recentemente usciti, pubblicati dalla UTET Libreria, i primi due volumi di una nuova edizione del testo di *Estimo* per le facoltà di ingegneria di Marcello Orefice. A distanza di dieci anni dalla 1a ed. l'A. ha ritenuto opportuno suddividere il suo trattato in quattro parti distinte, ossia *Principi di economia*, *Estimo civile*, *E. industriale*, *E. ambientale*, per meglio secondare le necessità didattiche dei rinnovati corsi di laurea e dei nuovi diplomi universitari.

Il primo volume, propedeutico a ciascuno degli altri, inizia con la presentazione del comportamento del consumatore, per passare poi allo studio della produzione, considerata negli aspetti propri dei settori produttivi ingegneristici; seguono le principali forme di mercato, una sintetica esposizione dell'evoluzione del pensiero economico negli ultimi due secoli, dei cenni di macroeconomia, e infine alcuni argomenti specifici, quali l'analisi economica dello spazio fisico, l'economia urbana, la valutazione economica e finanziaria degli investimenti.

Nel secondo volume, oltre all'estimo generale - ove si tratta dei principi della disciplina, della metodologia, e dei cinque fondamentali "valori" (gli aspetti economici) - sono esposti gli usuali argomenti tipici dell'estimo civile, in particolare le valutazioni riguardanti l'intero territorio urbanizzato; quindi: catasto, espropriazioni e occupazioni, condomini, divisioni ereditarie, esercizio professionale.

Con questo si è data una sommaria presentazione dell'opera. Passando poi ai criteri seguiti nell'impostazione del lavoro, si può notare come la lunga esperienza didattica e professionale dell'A. si manifesti nell'impostazione dell'opera e nello svolgimento degli ar-

gomenti. Così, nei *Principi di economia*, la parte generale occupa circa il 40% dello spazio, riservando il rimanente agli argomenti specifici. Nel secondo volume, dopo l'esposizione dei principi e della metodologia estimativa, a partire dal terzo capitolo ogni argomento è accompagnato da *letture* quasi altrettanto estese, ove sono presentati esempi di stime o di problemi particolari, ovvero degli aggiornamenti tecnici, come nel capitolo dedicato al catasto.

Circa i risultati ottenuti, trattandosi di lavoro a prevalenti fini didattici un completo di motivato giudizio potrebbe essere dato solo da chi segue questa particolare branca dell'estimo; credo tuttavia di poter esprimere qualche commento in merito su quegli argomenti che sono di comune dominio.

La parte di economia generale (vol. 1°) è svolta sinteticamente, ed efficacemente, secondo l'usuale schema didattico, a partire dal consumo; in particolare, l'analisi del comportamento del consumatore è fatta sia con la funzione di utilità sia con le curve di indifferenza. A questo proposito, in un testo per allievi ingegneri, quindi con buona preparazione matematica, sarebbe forse opportuno un cenno al perché il secondo approccio, che evita 'misure' di una grandezza non quantificabile, ma solo ordinabile, è preferito dai trattatisti moderni. Ne deriverebbe anche l'opportunità, per non interrompere il filo del discorso, di spostare (magari al 1.5) i due paragrafi relativi all'elasticità.

Ben sviluppata, ovviamente, è la parte relativa alla produzione: così l'andamento della 'curva tecnica di produzione' è presentato in tutte le sue fasi, anche oltre l'apice; e particolare risalto è dato ai costi di produzione, in breve e lungo periodo; come pure ad argomenti quali l'organizzazione aziendale o l'adattamento della produzione ai mercati.

Elegante può essere definito il 4° cap., ove, partendo da un quadro dell'evoluzione del pensiero economico nel nostro secolo e dopo aver ricordato il contributo della scuola italiana, sono tratteggiate l'economia matematica e l'econometria, la contabilità nazionale, e uno schema dei flussi del reddito nazionale.

Nei successivi capitoli, come già accennato, sono svolti gli argomenti specifici di maggiore interesse per gli allievi ingegneri: analisi spaziale, pianificazione territoriale, decisioni di investimento, problemi particolari di organizzazione e gestione.

Per quel che concerne *l'analisi economica dello spazio* (cap. 5°), dopo aver accennato ai concetti di rendita secondo i principali AA. e

all'analisi spaziale secondo J. von Thunen e H. Carey, si presentano le conclusioni degli economisti da Marx a Marshall circa l'uso del fattore terra, ricordando anche il concetto marshalliano delle *economie esterne* legate alla specializzazione (nozione di 'distretto industriale'). Maggiore attenzione viene poi dedicata al contesto urbano, con la presentazione della concezione di Hurd (1903), del modello organizzativo del territorio, a esagoni, di Christaller (1933), per il quale si presenta pure un esempio attuale, tratto dalla Daunia, e infine degli effetti di agglomerazione evidenziati da Losch (1940), con un esempio riferito a Napoli.

Nei successivi paragrafi sono considerati altri aspetti della distribuzione delle attività economiche nello spazio, come le *aree di gravitazione commerciale* e la *localizzazione delle industrie*; il capitolo termina con una breve analisi dei rapporti città-territorio nella situazione italiana.

Il 6° cap. raccoglie argomenti propri della pianificazione territoriale. Si passa dall'effetto dei *sistemi di trasporto* (ferrovie, poi strade e autostrade) sullo sviluppo e la disposizione nello spazio delle città, ai parametri usuali con i quali lo sviluppo urbano è classificato e quantificato, ossia la *crescita demografica* (popolazione residente), la *crescita economica* (prodotto netto o reddito pro capite), la *crescita spaziale* (superficie urbanizzata). Circa le modalità dell'accrescimento urbano, si riporta la classificazione di Guyot: per *fusione*, per *inglobamento*, per *aggiunte*. Vengono poi esposte alcune tra le più accreditate teorie sullo sviluppo urbano, da Haig (1930), che lo pone in relazione agli scambi con l'ambiente esterno, a Lowry (1960), il cui modello di equilibrio delle attività urbane è esposto con adeguato sviluppo. Si presenta poi la teoria di Martin, della *crescita urbana per tappe* con la quale si tenta di introdurre una relazione tra la crescita urbana e lo sviluppo economico generale mediante l'analisi delle correlazioni tra la componente demografica e quelle economiche e spaziali. Particolare rilievo viene poi dato, giustamente, all'*analisi di soglia*, formulata inizialmente da Malisz (1963) e applicata estesamente in Europa (Polonia, Gran Bretagna, Jugoslavia, Irlanda, Belgio), e che anche in Italia ha avuto vasta risonanza.

In connessione con la stessa analisi della soglia, viene poi approfondito l'aspetto dei *costi insediativi*, con particolare riferimento alla normativa italiana che distingue oneri di urbanizzazione primaria, totalmente a carico dei proprietari, e secondaria, che sono invece

imputati pro quota sulla base degli abitanti virtuali, evidenziando come il loro andamento sia sostanzialmente legato al parametro demografico (andamento sinusoidale).

Chiude il capitolo un'analisi semplificata (che rimanza alle parti speciali) dei principali tipi di mercato dei suoli, quale si presenta in Italia, e dei problemi relativi al ripristino o alla sostituzione di fabbricati esistenti quando i costi di demolizione o di ricostruzione sono rilevanti rispetto al valore futuro.

Il successivo capitolo è dedicato alla *valutazione degli investimenti*. Dopo averne definito natura e caratteristiche, si fissa l'attenzione, per gli investimenti privati, sull'aspetto finanziario<sup>1</sup>; vengono infine descritti e opportunamente commentati i cinque più usuali metodi di valutazione: *valore attuale netto (VAN)*, *periodo di recupero*, *tasso interno di rendimento (TIR)*, *indice di redditività*, *profilo di cassa*, concludendo con appropriate e pratiche indicazioni sui problemi da affrontare per la scelta dei saggi di riferimento (costo opportunità). Chiude il capitolo un cenno alla valutazione degli investimenti pubblici, con la presentazione dell'analisi *costi-benefici*.

Nel cap. 8° sono raccolti una diecina di argomenti specifici, al confine tra la matematica finanziaria e la ricerca operativa, scelti opportunamente tra quelli più consoni alla pratica professionale di un ingegnere civile. La loro presentazione è chiara, supportata spesso da esempi numerici specifici, quindi da considerarsi efficace ai fini didattici.

Passiamo ora al 2° vol. (*Estimo civile*); vi troviamo - suddivisi in dodici capitoli - l'estimo generale e gli usuali argomenti tipici dell'estimo civile; insieme a *letture*, quasi altrettanto estese, come nel caso del catasto.

I primi due capitoli introducono alla teoria estimativa, nei suoi principi e nella sua metodologia, ove compaiono esempi di valutazione, questioni particolari, ovvero aggiornamenti tecnici, come nel caso del catasto.

I primi due capitoli introducono alla teoria estimativa, nei suoi principi e nella sua metodologia, secondo un 'taglio' sostanzialmente

---

1) Viene presentata la usuale classificazione in funzione dell'anamento nel tempo di esborsi e incassi (*Point Input, Point Output 'PIPO'* e *Point Input Continuous Output 'PICO'*; *Continuous Input, Point Output 'CIPO'* e *Continuous Input, Continuous Output 'CICO'*).

tradizionale e senza affastellamento di informazioni accessorie o inutili digressioni.

Questi gli argomenti: *autonomia* scientifica dell'estimo, *dipendenza* del valore dallo scopo, *previsione* quale attributo indispensabile dei giudizi di stima, *unicità* del metodo (comparazione), oggettività e generale validità dei giudizi di stima ottenute sulla base del principio dell'*ordinarietà*, aggiunta l'avvertenza che le *dimensioni* o la *quantità* del bene sono caratteristiche quasi sempre essenziali nel determinare domanda e offerta.

L'*ordinarietà* è considerata dal punto di vista della normalità statistica degli imprenditori (Marshall) e dei vincoli esterni (legali), senza accenni all'ipotesi di annullamento del profitto; occorre però notare che tali questioni sono riprese e approfondite quando si tratta delle stime indirette, e particolarmente, caso per caso, negli esempi.

Sono poi definiti i possibili cinque 'aspetti' del valore dei beni, per i quali si mantiene la classica denominazione di "criteri di stima".

Circa il metodo estimativo vero e proprio, ne viene condivisa e sostenuta (con richiami a Medici, Famularo, Malacarne) l'*unicità*, giacché consiste sempre nel confronto con beni analoghi e si basa sulla formazione di una scala di valori; il confronto poi trae la sua oggettività dalla scelta di quelle caratteristiche dei beni che più appaiano legate allo scopo della stima, le quali appunto vengono a costituire i parametri.

Questi vengono classificati in tre categorie, secondo la loro natura: *fisica* (o geometrica), quali il metro quadrato e cubo, l'ettar, le misure di peso e di volume, ecc.; *merceologica* (o tecnologica), quali i diversi tipi di materiali edili, le categorie dei terreni agricoli, ecc.; *economica* (o produttiva), come le destinazioni d'uso, gli indici di edificabilità, le produzioni o i consumi di energia, ecc.

Come è noto, la parte relativa ai fondamenti del metodo è una delle più delicate nell'insegnamento, una delle più perigliose, ove si rischia facilmente di confondere le idee dei discenti: scogli che l'A. ha superati con cammino dritto e sicuro.

Enunciata l'*unicità* del metodo, e richiamata la terminologia più in uso per la classificazione dei procedimenti (Di Cocco, Malacarne), se ne propone la pratica distinzione tra metodi di comparazione *diretta* e *indiretta*: i primi applicabili quando è possibile "una comparazione esplicita ed immediata tra parametri già sinteticamente rappresentativi delle capacità economiche e produttive dei beni a confronto",

mentre i secondi presuppongono una opportuna elaborazione di una qualche grandezza economica (reddito, costo).

Con i procedimenti del primo gruppo, come si giunge al "più probabile" valore? Viene opportunamente distinto il caso di distribuzione sufficientemente simmetriche, per le quali vala la moda, o l'uso di una media ponderata, da quello opposto che richiede la formazione di una vera e propria scala dei prezzi in cui collocare il bene oggetto di stima.

La comparazione indiretta comporta, come si sa, l'impiego di parametri economici e il procedimento della capitalizzazione (accumulazione iniziale di redditi limitati o illimitati). Dopo avere presentato le relative formule, si sottolineano la differenza tra saggio di interesse e saggio di capitalizzazione, e l'importanza della componente 'rischio' nella scelta di quest'ultimo (secondo l'impostazione fisheriana); per il rischio particolare dell'investimento è ripresa la denominazione di *pretium anxietatis*.

Viene poi aggiunto un terzo gruppo di procedimenti, detto 'dei minimi quadrati', come caso particolare di quelli che oggi<sup>2</sup> sono chiamati procedimenti statistici. Il capitolo termina con l'enumerazione delle condizioni cui devono soddisfare i redditi da capitalizzare e con l'enunciazione del principio della *permanenza delle condizioni*.

I successivi cinque capitoli sono destinati a ciascuno dei cinque criteri di stima, e sono sistematicamente integrati da 'letture' con esempi e commenti, di cui già abbiamo notato i pregi e l'importanza didattica. Anziché presentare un'analisi di questa ampia trattazione, anche perché il contenuto, seguendo sostanzialmente l'esposizione tradizionale dell'estimo civile, è ampiamente prevedibile, merita invece di soffermare l'attenzione su qualche punto particolare.

Così, nell'analisi delle voci che compongono il costo di produzione (che viene distinto tra costo completo e costo 'tecnico') troviamo un *utile* del costruttore, visto come compenso per l'abilità e le conoscenze tecniche specifiche: sembra pertanto correttamente esclusa la componente *profitto* la quale invece, almeno nella sua parte 'normale', gli architetti volentieri includono nei costi: quante discussioni con i Colleghi della facoltà di architettura qui a Firenze, in occasione dei primi 'Incontri' informali prima che nascesse il Centro!

---

2) Cfr. S.C. Misseri (1985): "I contenuti dell'estimo rurale...", relazione di base tenuta al seminario di studio di Bologna dell'autunno 1984 (*Quaderno Ce.S.E.T.* n. 2), p. 46.

Ma veniamo a un ben più rilevante argomento: l'analisi costi-benefici, cui sono dedicati due paragrafi di testo e due fra gli esempi. Nel primo paragrafo si palesano ancora la cultura estimativa e l'interesse storico dell'A., quando (p. 114) rammenta i precedenti del Vanvitelli e del Cavalieri di San Bartolo; secondo un'esposizione della terminologia specifica e la storia recente della tecnica (dal *Flood Control Act* del 1936), che viene poi presentata e spiegata nel punto successivo. Ma ancora più interessanti sono i due esempi, uno riferito a Bova in Calabria, l'altro basato sull'esperienza di Lichfield a Cambridge, esposta con ampia analisi (tecnica del "bilancio per agenti").

Circa il *valore complementare* (cap. 5°), è bene avvertire che, dopo richiamate le norme per l'espropriazione parziale della legge n. 2359 del 1865 e l'intuizione di Famularo, vengono trattate le servitù prediali e gli indennizzi per violazione delle norme urbanistiche ex artt. 871 e 872 cod. civ.; e inoltre che, nell'esempio, si tratta un caso di occupazione illegittima.

Similmente, per quanto concerne i valori di *trasformazione* e di *surrogazione*, gli argomenti considerati riguardano le aree fabbricabili, gli edifici suscettibili di trasformazione, il deprezzamento dei fabbricati e gli edifici a destinazione industriale; viene pure definito il saggio 'di rendita edilizia'. Tra gli esempi troviamo la valutazione di un'area urbana non edificabile (impianti sportivi) e quella di fabbricati e impianti industriali dismessi.

Terminata la parte che potremmo dire generale, di analisi e commento degli aspetti del valore nell'estimo civile, si passa ad argomenti che un tempo si collocavano nell'estimo cosiddetto legale, quali e *espropriazioni* per pubblico interesse e i condominii; l'ultimo capitolo è dedicato al catasto.

La trattazione delle *espropriazioni* è limitata alle norme vigenti: dopo un cenno alla natura e alle modalità del procedimento espropriativo, si considerano la legge fondamentale del 1865, quella "di Napoli" del 1885, e la legge "per la casa" del 1971 (ovviamente con le modifiche apportate dalla legge "Bucalossi" del 1977).

L'esposizione non è appesantita da escorsi giuridici o storici sull'evoluzione dell'istituto, ma inquadra le norme nel loro tempo con opportune considerazioni, di aiuto per degli allievi ingegneri con poca preparazione giuridica.

Tenendo forse conto di ciò l'A. ha poi preferito inserire tra le 'letture' del capitolo, in luogo degli esempi, una selezione di sentenze

della Cassazione e del Tribunale Superiore delle Acque. A questo proposito, in relazione appunto alla circostanza che i destinatari non hanno troppa ... sensibilità giuridica, sarebbe stato forse preferibile cambiare un poco la frase di p. 253 sul debito di *valuta*, perché sembra quasi che l'indennità debba essere rivalutata. Il capitolo termina con due paragrafi dedicati alla sentenza n. 5/1980 della Corte Costituzionale e all'art. 5 bis della legge n. 359/1992, al termine dei quali si rileva come ancora una volta il legislatore, per la fretta, abbia mancato l'obiettivo di una norma razionale ed efficace.

Molte pagine sono poi dedicate all'estimo *condominiale*, i cui quesiti sono oggi tra i più frequenti e rilevanti nella pratica professionale. Gli argomenti relativi sono pertanto svolti sistematicamente e con accuratezza, con richiamo al metodo per valori tipici detto "delle superfici virtuali" e ai conteggi di ripartizione per millesimi. Alla fine viene trattata l'indennità per *soprelevazione*. Nelle "letture" è presentato un esempio completo di determinazione delle tabelle millesimali di un edificio complesso, con due scale e fabbricati accessori, oltre a un quesito attuale di pratica professionale (se un cambio di uso implicito cambio di destinazione).

Ed eccoci all'ultima parte del manuale, che comprende l'estimo *catastale* e le valutazioni proprie delle *successioni*, cui segue un argomento non estimativo quanto professionale, l'*arbitrato*.

Il capitolo dedicato al catasto non è molto esteso, e forse avrebbe meritato qualche piccola aggiunta tendente a meglio spiegare la logica catastale; ottima però è la parte pratica nella quale si dà conto delle innovazioni e delle tendenze in atto sia per il N.C.E.U. sia per il N.C.T.. Circa le tariffe, da un punto di vista didattico sarebbe stato a mio parere preferibile ricordare che all'inizio esisteva solo quella del reddito dominicale, e che la nozione di reddito agrario fu introdotta in seguito, per eliminare gli inconvenienti dell'applicazione in agricoltura dell'imposta di R.M., e generalizzarla; e che dalla nozione di reddito riferito alla singola particella si passò a quello effettivo dell'azienda tipo, solo a questo punto mostrando il prospetto per la determinazione del reddito padronale lordo, ecc., in modo da evitare che leggendo si incorra nell'equivoco di credere che ancora oggi l'epoca censuaria sia il 1° gennaio 1914 (p. 331).

Per quanto concerne la parte relativa alle divisioni ereditarie, ove è compresa anche la trattazione dell'*usufrutto*, nella determinazione del valore della nuda proprietà l'A., ritengo per scelta precisa, utilizza

solo il metodo per differenza tra valore di mercato del bene e valore dell'usufrutto, che in effetti è di più ampio impiego; sarebbe però forse opportuno accennare, per informazione degli allievi, alla possibile determinazione mediante lo sconto del valore del bene per il periodo di indisponibilità.

Tra le 'letture' merita una particolare segnalazione la terza, riguardante i criteri per la valutazione delle donazioni, che è un esempio di come in estimo non bastino nozioni e matematica, ma si richieda conoscenza e sensibilità e profondo senso di giustizia.

Nel dodicesimo e ultimo capitolo (*la consulenza tecnica e l'arbitrato*) sono brevemente presentati i casi concreti in cui il perito può trovarsi ad agire, in campo civile e penale.

Al termine della presentazione, la quale spero riesca a dare al Lettore una informazione abbastanza fedele del lavoro, non posso che esprimere l'augurio che presto l'A. abbia a completare la trattazione degli argomenti con gli altri due volumi annunciati, mantenendo l'impostazione e lo stile fin qui usati.

Verrebbero così messi a disposizione degli allievi ingegneri dei manuali per lo studio, in forma piana e sistematica, di tutto ciò che è necessario per la parte economica ed estimativa delle loro competenze professionali; e dei professionisti stimatori una fonte di riferimento di grande valore, perché filtrata attraverso la pratica e l'esperienza di anni di insegnamento e di studio della materia specifica.

Pregio non minore dell'opera è infatti quello di presentare tutta la materia estimativa insegnata nei 'politecnici' in modo organico ed equilibrato; per questo è da apprezzarsi il notevole sforzo dell'A. di sintetizzare così tanti argomenti soffermandosi sugli aspetti principali ed essenziali, ma senza perdere di vista quella 'sensibilità' estimativa che è il più prezioso dono che occorre saper trasmettere agli allievi.



NUOVE ACQUISIZIONI DELLA BIBLIOTECA-ARCHIVIO  
DEL CENTRO



Nuove acquisizioni della Biblioteca-archivio del Ce.S.E.T.  
a cura di E. Marone

Barbiroli G. (a cura di) - *"Le professioni tecniche ed economiche nella valutazione di beni produttivi e di risorse"* - Atti del Convegno di Bologna in onore dell'Ing. G. Falzone, Ed. Giuffrè, Milano 1991.

Berni P. - Fabbris L. (a cura di) - *"L'agricoltura biologica nel Veneto - Aspetti economico-sociali e comportamenti d'impresa"*, Arcadia Editore, Modena 1996.

Casadei E. - Germanò A. - Rook Basile E. (a cura di) - *"Gli attuali confini del Diritto agrario"*, Atti del Convegno "Enrico Bassanelli", Ed. A. Giuffrè, Milano 1996.

Locatelli Biey M. - *"Abitazioni e disponibilità a pagare dei cittadini. Un'applicazione del metodo dei prezzi edonici"*, estr. da "Economia pubblica", n. 1, 1995.

Locatelli Biey M. - Colombino U. - *"Valutazione contingente della disponibilità a pagare per una riduzione del rumore"*, International Centre for Economic Research - Working Paper Series n. 28/1995.

Mazzanti P. - *"L'Istituto Nazionale di Credito Agrario - La banca al servizio dell'agricoltura"*, estr. da "L'Enotecnico", anno XXXII, Nuova Serie, n. 6 - giugno 1996.

Mazzanti P. *"La sottocapitalizzazione della Cooperazione"* in "L'Informatore Agrario" n. 36, 1996.

Misseri S.C. - *"Arte, Artistas, Ciencia, Cientificos"* - Universidad Politecnica de Valencia, La Nuovagrafica, Catania 1996.

Pacciani A. (a cura di) - *"L'Agricoltura toscana in un sistema che cambia: un'analisi per 'filiera'"*, in Riv. "Studi e Informazioni" - Quaderni 46, Nardini Editore, Firenze 1994.

Prizzon F. - *"Gli investimenti immobiliari - Analisi di mercato e valutazione economico-finanziaria degli interventi"*, Ed. Celid, Torino 1995.

Tarditi S. - Bastiani A. (a cura di) - *"Effetti della riforma della politica agricola comune - Un'analisi dell'economia italiana, toscana e senese"*, Edizioni Il Leccio, Siena 1995.

Accademia dei Georgofili - *"Inaugurazione della sede restaurata e del 243° anno accademico"* Dagli Atti dell'Accademia, settima serie - vol. XLIII (172° dall'inizio), Tip. Latini, Firenze 1996.

Accademia dei Georgofili - *"Pubblicazioni"* anno 1995, Tip. Latini, Firenze 1966

Accademia dei Georgofili - *"Attività svolta"* anno 1995, Tip. Latini, Firenze 1996.

Accademia di Agricoltura di Torino - *"Annali"*, vol. 136° (1993-1994), ed. Forocomposizione di Durando G., Montafia (Asti), 1995.

Accademia Nazionale di Agricoltura - *"Annali"* CXII e CXIII (anni 1992 e 1993), V Serie - Dicembre 1995, Litografia Lorenzini, Bologna 1996.

Africa - *Rivista trimestrale di studi e documentazione dell'Istituto Italo-Africano*, anno LI, n. 2, giugno 1996.

Agricoltura e Ricerca - anno XVII, numero 159, luglio-agosto-settembre 1995.

Associação Brasileira de Entidades de Engenharia de Avaliações e Perícias, *"Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias"*, anno VII, numero 77, 1995.

Consulta per l'Agricoltura e le Foreste delle Venezie - *"Agricoltura delle Venezie"*, n. 4/1996 (1947/1996 Cinquantenario).

Consulta per l'Agricoltura e le Foreste delle Venezie - *"Agricoltura delle Venezie"*, n. 5/1996 (1947/1996 Cinquantenario).

Credito Cooperativo - *Rivista delle Banche di Credito Cooperativo* - Anno XII, n. 5, maggio 1996.

Credito Cooperativo - *Rivista delle Banche di Credito Cooperativo* - Anno XII, n. 7/8, luglio - agosto 1996.

FidiToscana - *"Caratteristiche economiche e finanziarie delle piccole e medie imprese toscane - Un'indagine sui dati Fidi Toscana: 1985-1994"*, Artigianato Grafico, Firenze 1995.

Istituto Culturale Rotariano - *"La giustizia italiana e i suoi problemi"* in *"Realtà nuova"*, suppl. al n. 3 di *"Rotary"* 1996.

Istituto Nazionale di Credito Agrario S.p.A. - *"Relazioni e Bilancio dell'Esercizio 1995"*, Tipografia Coppini, Firenze 1996.

La Stadia - *Rassegna di informazione tecnica dei geometri di Calabria*, anno XXXI, n. 1/1996

L'Enotecnico - *Mensile dell'Associazione enologi enotecnici italiani* - 103 - 1893/1996. Da oltre un secolo la voce della categoria, anno XXXII, nuova serie, n. 6, giugno 1996.

Medit - *Prospettive e proposte mediterranee*, *Rivista di Economia, Agricoltura e Ambiente*, anno 7 - numero 1, marzo 1996.

Medit - *Prospettive e proposte mediterranee*, *Rivista di Economia, Agricoltura e Ambiente*, anno 7 - numero 2, giugno 1996.

*Rivista di Diritto Agrario* - anno LXXIV - fasc. 4, ottobre-dicembre 1995, Casa Editrice A. Giuffrè, Milano 1996.

Rotary Internazionale - Atti del Convegno: *"La qualità ambientale per il rilancio dell'occupazione"*, suppl. alla Rivista "Rotary", n. 3, marzo 1996, Tip. R. Spaggiari S.p.A., Parma 1996.

Savings and Development - Quarterly Review, n. 4 - 1995 - XIX, Fondazione "Giordano Dell'Amore", Milano 1995.

Società Italiana di Economia Agro-Alimentare - SIEA - Atti del Terzo Seminario di studio SIEA su *"Industria alimentare e mercato comunitario: nuove strategie"*, Editoriale Antiterra S.n.c., Palermo 1996.

Unione Nazionale Costruttori Macchine Agricole - UNACOMA - *"La meccanizzazione agricola in Italia"*, Ministero delle Risorse Agricole, Alimentari e Forestali, Roma 1996.

Università degli Studi di Camerino - Facoltà di Giurisprudenza - "Agenda-calendario del Corso di Jean Monnet di Diritto Agrario Comunitario (anno acc.co 1995/'96) e Decennale delle 'Giornate'" (in appendice "Progetto Camerino" per la revisione delle norme del Tratto CE sull'agricoltura e la pesca), Centro Interdipartimentale Audiovisivi e stampa, Camerino 1996.



## VITA INTERNA DEL CENTRO

La Redazione di Aestimum esprime, a nome anche del Comitato Scientifico e di tutti i Soci del Centro, un pensiero memore, deferente ai Soci che ci hanno lasciato: Proff. Lionello Giorgio Boccia, Dante Pinca, Antonio Carrozza, Maurizio Grillenzoni, Salvatore Corrado Misseri, Ugo Sorbi.



con la collaborazione di:



Nazionale Agrario

***Istituto Nazionale di Credito Agrario***

Direzione Generale: P.za D'Azeglio, 22 Firenze  
Tel.055/23311 Fax 055/240676

***La Banca Verde  
al servizio dell'Agricoltura***