STORIOGRAFIA DELL'ESTIMO

L'analisi del giudizio di stima in un saggio inedito dell'ottocento, S. Di Fazio



L'analisi del giudizio di stima in un saggio inedito dell'Ottocento
Sebastiano Di Fazio*

Il saggio inedito che ci accingiamo ad esaminare e del quale è autore l'ingegnere fiorentino Giovanni Piccinetti¹, fu oggetto di lettura accademica, nella "tornata" del 7 maggio 1854, ai Georgofili, ed esso è da considerarsi come la continuazione di un discorso, su "di alcune questioni relative alla stima dei fondi", già avviato in occasione di altra lettura effettuata nella stessa Accademia, nella adunanza del 2 agosto 1846², allo scopo di dimostrare "che gli oggetti da valutarsi possono prendere quattro diversi aspetti secondo il tempo e la probabilità in cui sono conseguibili, e che essi possono: 1° essere certi e presenti; 2° incerti e presenti; 3° certi e futuri e 4° incerti e futuri".

Purtroppo, come in quella occasione il Piccinetti impostò il suo ragionamento non ci è dato saperlo, perché la sua memoria non venne

^{*} Prof. Ordinario di Economia ed Estimo nell'Università di Catania.

¹⁾ Giovanni Piccinetti nacque a Firenze nel 1813 e qui compì i suoi studi, conseguendo il titolo di architetto.

Malgrado non ne avesse la vocazione, esercitò, assieme al padre, la "non gradita arte di perito stimatore" e a tal fine aveva dovuto affrontare "degli aridi studi" nei quali, tuttavia, era riuscito a trovare "elementi consentanei alle proprie tendenze e la natura lo aiutò a dar loro un'adeguata proficuità nelle dottrine agrarie, economiche e sociali, che egli prese ad amare caldamente".

Nel 1841 pubblicava un saggio di statistica dal titolo: "Quesiti di aritmetica politica, relativi alla ricerca della vita probabile della vita media, ed ai vitalizi".

L'anno successivo, a seguito della morte del padre, abbandonava l'attività professionale e si dedicava interamente all'amministrazione del cospicuo patrimonio familiare, "che consistendo principalmente in beni rurali gli porgeva occasione e materia ad immergersi in quegli agrari studi a lui prediletti". E, tra questi, un posto di rilievo occupavano quelli relativi alla metodologia estimativa, della quale, in lunghi anni di attività professionale, aveva avuto modo di notare quegli aspetti ancora controversi, che costituivano oggetto di ricorrente discussione accademica; discussione alla quale egli prese parte con due distinte memorie. Oltre a queste ultime, egli elaborò altre memorie, di argomento economico-agrario, che lesse nelle adunanze dell'Accademia dei Georgofili, in seno alla quale svolse anche importanti incarichi, fra i quali, per un decennio, quello di bibliotecario.

Il Piccinetti cessava di vivere a Firenze il primo di novembre 1859, all'età di 46 anni. Cfr.: RUBIERI E., Elogio dell'ingegnere Giovanni Piccinetti, in "Continuazione degli Atti della R. Accademia economico-agraria dei Georgofili di Firenze", nuova serie, vol. VII, 1860, pp. 28-48.

²⁾ Una sintesi molto concisa delle idee espresse in tale occasione dal Piccinetti è riportata nel rapporto di fine anno letto dal segretario Pietro Thour, nell'adunanza solenne dell'Accademia dei Georgofili del 27 dicembre 1846, pubblicato in "Continuazione degli Atti......", op. cit., vol. XXIV, 1846, disp. 3°, p. 375.

pubblicata negli Atti della Accademia né è stato rinvenuto il manoscritto nell'Archivio storico della medesima. Tuttavia, l'autore ci fa sapere che per le ultime tre categorie di beni delle quattro sopra descritte egli indicò il procedimento da seguire per la loro valutazione: "il qual metodo consiste nel considerare il subietto come se fosse certo e presente, e desumere da tal valore quello che si cerca nella vera sua condizione con i calcoli di probabilità e di sconto".

Nulla venne detto, invece dei "criteri di stima" riguardanti i beni "certi e presenti", l'esame dei quali costituì l'argomento del saggio inedito suddetto.

In quest'ultimo, introduttivamente, il Piccinetti cerca di porre in giusta evidenza, sulla scorta di quanto affermato da Melchiorre Gioia³, che "la teoria delle stime può considerarsi come un corollario" delle scienze economiche "e può usufruttare quei principi che l'Economia politica dimostra sul valore e sul prezzo generale delle cose". In rapporto a questo convincimento egli critica quei periti che pongono "le loro dottrine sopra uno speciale fondamento, diverso da quello su cui poggia il prezzo di tutte le cose, come se i fondi avessero una privilegiata natura, e non fossero cose anch'essi". E cioè pongono a base del valore dei fondi rustici la loro "rendita netta".

Detta critica egli rivolge non solo a degli anonimi periti ma esplicitamente anche a degli autori molto noti nel campo dell'Economia e dell'Estimo, quali Coriolano Monti, Felice Francolini e Valentino Pasini⁴, colpevoli, a suo giudizio, di aver accettata "la falsa analogia fra la rendita e il frutto, la terra e il capitale, il prezzo del fondo e il capitale della rendita".

³⁾ Cfr.: GIOIA M., Applicazione delle teorie economiche alla stima dei fondi; in Nuovo prospetto delle scienze economiche, tomo IV, parte VII. Presso Gio. Pirotta. Milano, 1817. Le idee del Gioia trovarono un convinto sostenitore in Orlando Orlandini, il quale ripubblicò la parte suddetta della sua opera, corredandola di "applicazioni dedotte dalla statistica ed agronomia toscana" (presso Angiolo Garinei. Firenze, 1839). Successivamente, l'Orlandini, nel pubblicare un suo trattato di Estimo, dichiarava di averlo compilato "sulle tracce dei lavori relativi a tal soggetto inseriti nel Prospetto delle scienze economiche di Melchiorre Gioia". Cfr.: ORLANDINI O., Trattato sulla stima dei beni-fondi. Felice Paggi, libraio-editore. Firenze, 1853 e 1884, 3° e 4° edizione.

⁴⁾ Cfr.: MONTI C., Delle norme di compilare le stime campestricon proposta di metodo razionale di stima in surrogazione delle empiriche maniere. Tipografia di Vincenzo Santucci. Perugia, 1846; FRANCOLINI F., Delle stime dei beni immobili e del modo di rendere conto; in "Giornale Agrario Toscano", 1839, vol. XIII, pp. 20-50; ID., Delle stime dei beni di suolo; in "Atti della R. Accademia dei Georgofili, 1852, vol. XXX, pp. 217-239; PASINI V., Alcune applicazioni della teoria della rendita della terra alla stima dei fondi; in "Atti dell'Istituto veneto di scienze, lettere ed arti", 1844-45, tomo IV, serie I, pp. 388-401.

Per dimostrare l'assurdità di tale analogia, egli analizza il significato di ciascuno dei termini suddetti, alla luce delle nuove acquisizione della scienza economica. E a conclusione di tale analisi afferma di essere falso il principio in base al quale il prezzo dei fondi andava stimato "capitalizzando la rendita", e motivava tale affermazione col fatto che nel proprietario "quale è tra noi, si trovano riuniti tre diversi enti economici, cioè il capitalista, l'intraprenditore, e il proprietario, e quella che comunemente si chiama rendita è affetta da tre diversi elementi, cioè dal frutto dei capitali, dal guadagno dell'affittuario e dalla vera e propria rendita nella sua stretta significazione scientifica".

Per non incorrere in tali errori, occorreva "ritemprare la teoria delle stime", partendo dal concetto di valore, così come definito dal Romagnosi: "l'utilità di un oggetto in quanto è accompagnata dalla stima degli uomini". Nella quale definizione, secondo il Piccinetti, si rinvengono due elementi, e cioè: "l'opinione e la realtà; la stima degli uomini appartiene al primo elemento, l'utilità al secondo".

Partendo da detta definizione, il nostro autore trova modo di mettere a fuoco il compito del perito, in modo originale e moderno, nel formulare i giudizi di valore. Infatti, egli, a tal fine, scrive: "Ora la funzione esclusiva della perizia è quella di rintracciare il primo elemento, ossia la stima che l'opinione degli uomini accorda all'oggetto utile; o per dirlo in altre parole, è l'ufficio del perito di sostituirsi al ceto dei compratori e dei venditori, ed analizzando ad una ad una tutte le buone e le cattive qualità dei fondi, assegnare ad ognuna di esse il prezzo che debbono ricevere nella illuminata estimazione dei compratori e dei venditori⁵. Fra le buone qualità del fondo egli troverà pure la rendita e per meglio dire l'entrata netta, ma questa sarà uno dei molti elementi da prendersi in considerazione. Dalla somma di tutti gli elementi risulterà il giusto e vero prezzo del fondo; il qual prezzo potrà essere anche giusto e normale".

Sulla funzione del perito egli trova ancora modo di meglio chiarire il suo pensiero, affermando che tale "ufficio è quello appunto di prevedere con divinazione economica il lavoro psicologico che vien fatto dagli uomini nell'atto della compra e della vendita".

⁵⁾ Il pensiero del Piccinetti sulla *previsione* nei giudizi di stima è di una chiarezza sorprendente ed esso trova concordanza con le conclusione alle quali sono pervenuti, in tempi a noi molto vicini, i più accreditati autori di Estimo. Per una sintesi delle opinioni espresse da questi ultimi su tale argomento, si cfr.: MALACARNE F., *Lineamenti di teoria del giudizio di stima*. Edagricole. Bologna, 1977, pp. 81-83.

Relativamente ai procedimenti da applicare per far sí che il valore di stima risultasse non solamente dalla capitalizzazione della rendita netta, ma anche dalla somma algebrica dei valori, singolarmente apprezzati, di tutte "le buone e le cattive qualità" del fondo, il Piccinetti avverte che si tratta di un problema complesso, al quale non si può dare una risposta esauriente nell'ambito di una lettura accademica. Al riguardo, infatti, egli scrive: "Questo è veramente l'indovinello massimo della teoria delle stime; e questo campo, che pure è necessario di percorrere, è quasi vergine ed intatto per gli studi dei periti Solamente può dirsi che la soluzione di questo problema consiste nell'investigare quei principi dai quali dipende l'equazione fra due godimenti, fra quello cioè di una somma di denaro, e quello di un piacere o comodo o utilità qualunque".

Ferma restando la complessità del problema esaminato, egli riferisce come i periti del suo tempo avevano trovato una soluzione pratica, la quale, in determinati casi, poteva trovare valida applicazione. Essi ricorrevano "ad un artifizio, che per quanto non sia giustificato dalla teoria, ha pure la proprietà di abbreviare la via e di semplificare i calcoli. Imperocché i pratici periti, fedeli alla falsa massima che il prezzo dei fondi sia il capitale di quella che essi chiamano rendita, capitalizzano questa rendita ad un frutto tanto minore del frutto civile dei capitali, quanto più sono le pregevoli qualità del fondo oltre l'entrate. Questo ripiego della pratica può essere talvolta di qualche buon uso, ma è necessario di por mente alla sua vera natura, affinché non si prenda, come sí comunemente, per solido fondamento della teoria delle stime una ipotesi, che solo in alcuni casi può servire alla pratica".

Fermo restando il suo convincimento, che al procedimento di stima per capitalizzazione del reddito - così come allora veniva applicato in Toscana - non andava riconosciuto alcun fondamento scientifico, ma solamente pratico, il Piccinetti si intrattiene su un'altra questione che a quei tempi era oggetto di discussione, e cioè se il saggio di fruttuosità da applicare doveva essere quello "civile corrente dei capitali", oppure uno minore di quest'ultimo, in rapporto ai comodi del fondo. Ed ecco la sua opinione: "Se per capitale dell'entrata del fondo si deve intendere quella somma di denaro, che data a frutto riproduce l'entrata medesima, e si vuole in tal modo valutare quel solo vantaggio che arreca al proprietario il fruttato del fondo, non si ha alcun dubbio che questo vantaggio deve essere valutato al frutto corrente e civile dei capitali ma se invece si tralasciano altre valutazioni, e si vuole includere in questo calcolo altri vantaggi, che arreca il possedimento del fondo oltre l'entrata, questo frutto

deve essere diminuito di tanto quanto è maggiore il numero e l'entità di tali vantaggi; e in questo senso i migliori pratici non hanno torto".

Ma, avverte subito, che "la prima sentenza è salda e verissima, e discende direttamente dai rigorosi principi della teoria; la seconda è una mera ipotesi che può e non può essere di qualche uso nella pratica". Essa, inoltre, richiede dei calcoli di "pericoloso maneggio", perché "una lieve differenza nel saggio del frutto ne induce una grandissima nel capitale".

Il Piccinetti, da tempo, aveva in animo di scrivere un volume sulle stime dei fondi rustici, ma questo suo progetto non era riuscito a realizzarlo, perché "alla bontà dei principi mancò al miglior uopo l'esperimento e la sanzione di lunga pratica".

Egli era convinto, però, che i tempi erano ormai maturi per portare a compimento una tale opera, così come l'aveva progettata e a tal fine rivolgeva l'invito al georgofilo Francolini - che da tempo aveva mostrato tanto interesse per un tale tipo di studi - a realizzarla; lo invitava, altresì, a tener conto in detta opera dei suoi convincimenti se "per avventura" egli li giudicasse "meritevoli della sua attenzione".

Ma, il Francolini non accettò l'invito e solo quaranta anni dopo, nel 1894, su incitamento del marchese Luigi Ridolfi e di altri suoi amici georgofili, pubblicava, per i tipi dei fratelli Bocca di Torino, un grosso volume di Estimo dal titolo: "Stime dei beni immobili e loro accesori"

Il mancato accoglimento del Francolini dell'invito rivoltogli dal Piccinetti trovò riscontro - certamente casuale - nell'iniziativa assunta,

⁶⁾ Per notizie sulla vita e sull'opera di Felice Francolini, si cfr. di Fazio s., Metodologia e pratica estimativa in un autore dell'Ottocento: Felice Francolini; in Aestimum, 1995, n. 33, pp. 163-180. Al riguardo vi è anche da segnalare che alcuni anni prima un altro georgofilo autorevole - Napoleone Pini - aveva manifestato il proposito di scrivere un "Trattatello teorico-pratico" sulla stima dei beni immobili e sul quale aveva illustrato alcune sue "idee preliminari" di natura metodologica e la casistica estimativa che sarebbe stata oggetto di trattazione, e cioè: "Vendita privata, con prezzo convenzionale stabilito dalle parti; vendita con eccitamento della universale concorrenza, per mezzo di licitazione; stima per occasione di consegne divisorie, o di separazione della quota legitima; stima per causa di espropriazione forzata in vista di pubblica utilità; stima per causa di servitù necessaria e legale del passo; stima pel caso di vendita, permuta, o di volontaria dazione in pagamento, con determinazione di prezzo ad arbitrium boni viri".

Malgrado i suddetti propositi fossero stati pubblicamente dichiarati e fosse stata pubblicata e posta in vendita (al prezzo di "mezzo paolo" dal "Gabinetto Scientifico Letterario Vieusseux" di Firenze) la memoria che era stata oggetto di lettura ai Georgofili, detta opera non venne realizzata. Cfr. PINI N., "Idee preliminari a un trattatello teorico-pratico intorno alla giusta stima dei beni immobili". Memoria letta alla R. Accademia dei Georgofili, nell'adunanza del 6 giugno 1847. Tipografia di Luigi Niccolai. Firenze, 1847, p. 15. Detta memoria non venne pubblicata negli Atti della Accademia fiorentina, fatto, quest'ultimo che giustifica l'autonoma pubblicazione.

proprio in quell'anno 1854, dall'ingegnere modenese Filippo Medici d'iniziare la pubblicazione di un corso di ventiquattro lezioni, che nel loro insieme vennero poi a costituire un pregevolissimo volume di Estimo, dal titolo: "Ricerca degli elementi da cui dedurre il valore dei fondi terrieri".

Dalle succinte considerazioni che precedono, emerge che il Piccinetti seguì attentamente il lungo dibattito svoltosi nell'ultimo decennio della prima metà dell'Ottocento in seno all'Accademia dei Georgofili sulla metodologia estimativa. E lo seguì dalla posizione privilegiata di responsabile della ricca biblioteca di tale istituzione, che lo poneva nella condizione di avere a portata di mano le opere dei principali autori di Economia, Diritto ed Estimo. Attraverso lo studio di tale opere, egli maturò dei convincimenti sulla *previsione* nel giudizio di stima che ancora oggi mantengono una loro validità.

Ma anche le osservazioni sul procedimento di stima a capitale da reddito, così come veniva generalizzato ed applicato dai periti del suo tempo in Toscana, non ci sembrano peregrine. Altresì, non ci sembra peregrino l'aver posto in risalto che non basta aumentare o diminuire, a giudizio incondizionato del perito, il saggio di capitalizzazione (tra l'altro partendo dal "frutto civile dei capitali") per tenere conto di tutte le circostanze positive o negative (le cosiddette aggiunte o detrazioni) del fondo, ma occorreva stimarle distintamente, di modo che il valore di quest'ultimo risultasse da una somma di valori, solo uno dei quali era quello di capitalizzazione.

Qui di seguito, pubblichiamo il saggio inedito del Piccinetti, convinti come siamo di far cosa gradita ai cultori di storia dell'Estimo.

⁷⁾ La prima di dette lezioni, unitamente al frontespizio e ad una breve premessa, per complessive pagine quindici, venne pubblicata, nel 1854, dagli editori-librai Stefano Calderini di Reggio E. e Nicola Zanichelli di Modena. L'opera completa venne posta in commercio dagli stessi editori nel 1857. Di essa si ebbe una seconda edizione nel 1865, "con qualche utile variazione" e con l'aggiunta di cinque lezioni sulla stima dei fabbricati, per i tipi dell'editore Giuseppe Barbieri di Reggio E., con il titolo così modificato "Della stima dei fondi e delle case-lezioni".

Di alcune questioni relative alla stima dei fondi. Memoria letta all'Accademia dei Georgofili dal socio ordinario G. Piccinetti nella tornata del 7 maggio 1854

Signori,

quando vi piacque di eleggermi all'ufficio di vostro bibliotecario io ringraziai la fortuna, che mi avesse offerto un mezzo per recare alla nostra Istituzione con l'opera qualcuno di quei vantaggi, pei quali non mi bastava l'ingegno, e credei che le nuove mie cure mi avrebbero dispensato dalle letture accademiche. Ma poiché il sig. segretario degli Atti incluse il mio nome fra i lettori di turno del presente anno, nel breve tempo che mi rimaneva disponibile ho dovuto ricorrere ad un tema che ha formato soggetto dei giovanili miei studi. E siccome in questa mattina v'intratterrò della stima dei fondi vogliate scusarmi se ho scelto tale argomento, che per la sua aridità mal si adatta ad una lettura accademica.

Ma già nell'adunanza del 2 agosto 1846 ebbi l'onore di leggervi una prima Memoria sopra alcune questioni relative alla stima dei fondi. Fu allora mio scopo di dimostrare che gli oggetti da valutarsi possono prendere quattro diversi aspetti secondo il tempo e la probabilità in cui sono conseguibili, e che essi possono: 1° essere certi e presenti; 2° incerti e presenti; 3° certi e futuri e 4° incerti e futuri; e dimostrai con qual metodo può ottenersi il loro valore negli ultimi tre casi; il qual metodo consiste nel considerare il subietto come se fosse certo e presente, e desumere da tal valore quello che si cerca nella vera sua condizione con i calcoli di probabilità e di sconto. Ma esaurite quelle ricerche restavano a determinarsi i criteri di stima degli oggetti certi e presenti, poiché il loro valore è fondamento degli altri valori, la qual ricerca formerà lo scopo della presente Memoria.

E primieramente non si comprende come gli autori di simiglianti materie, benché si dipartano in principio da queste considerazioni sulla concorrenza dei compratori e dei venditori, e sull'attrito delle offerte e delle dimande, vadano poi immaginando certi nuovi fondamenti di stima, che non si accordano con quelli che l'Economia politica dimostra nel prezzo generale delle cose ai tempi dell'Adami, del Fineschi e del Fabbroni non era universalmente riconosciuto che la teoria delle stime fosse dipendente dalle scienze economiche; e questi autori potevano essere scusati se inventavano una definizione appropriata al loro argomento. Ma poiché tal dipendenza fu avvertita nei

celebri scritti del censimento milanese, e venne poi ampiamente illustrata dall'Autore del Prospetto delle Scienze economiche, la teoria delle stime può considerarsi come un corollario di esse, e può usufruttare quei principi che l'Economia politica dimostra sul valore e sul prezzo generale delle cose.

Ma tanto valse un'inveterata abitudine che i Periti hanno persistito a posare le loro dottrine sopra uno speciale fondamento, diverso da quello su cui poggia il prezzo di tutte le cose, come se i fondi avessero una privilegiata natura, e non fossero cose anch'essi.

Io citerò un solo ed illustre esempio: Coriolano Monti nella sua opera delle Stime campestri, di cui volle arricchita la nostra Biblioteca, premette che le stime destinate a regolare le compre e vendite delle campestri possessioni ineludono il seguente problema: trovare quella rendita netta che equivale al merito del denaro necessario ad acquistarla, e in altre parole dedurre con qual somma pagare il procaccio di questa rendita. E benché talvolta nel corso della sua opera egli abbia dovuto modificare questo principio, non è men vero che su questo fondamento egli posa il suo grande edifizio, e non resta scemato il difetto sostanziale di quella definizione, essendoché si debba per usare le parole del Romagnosi assumere con totalità onde si possa esaminare con discernimento e raccogliere con proposito.

Per dimostrare con un esempio che quell'analisi delle operazioni di stima non abbraccia tutti i casi, si può dimandare come debba comportarsi il Perito nel caso comunissimo su i nostri monti della stima di una selva a castagni, quando il loro valore, ridotto a carbone, superi il capitale del fruttato in farina. E' evidente che secondo la massima sopra esposta la selva dovrebbe essere stimata per il secondo e non per il primo valore; mentre anco i rozzi stimatori della montagna sanno che quando esiste la convenienza del taglio è d'uopo stimarla per il valore del carbone; e sanno che se operassero diversamente le offerte dei compratori manifesterebbero l'errore della perizia.

Ma poiché simile definizione è pure adottata in tutti i trattati di stima, tanto che Felice Francolini ebbe a dire che il prezzo degli immobili dipende *onninamente* dalla rendita netta e Valentino Pasini nelle sue Memorie sulla rendita della terra, testè donate alla nostra Accademia, che per istimare il fondo si deve stimare la rendita, gioverà di soffermarci alcun poco a notare l'inesattezza di tali proposizioni.

Esse posano quasi interamente sopra una falsa analogia fra la rendita e il frutto, la terra e il capitale, il prezzo del fondo e il capitale

della rendita. E' ormai noto per gli studi degli economisti inglesi che la rendita proviene dal diverso grado di fertilità delle terre, e dalla loro diversa distanza dei centri di consumazione; ed essa non può essere confusa col frutto del capitale, che rappresenta il nolo del capitale medesimo, si proporziona a quello ed è la parte che spetta al capitalista negli utili della produzione alla quale egli concorre. Il Ridolfi si salvi in questa come in molte altre cose dall'errore comune, quando nei suoi Rendiconti dell'Istituto di Meleto e di Pisa defalcò dall'entrata il frutto dei capitali, e ritenne che la rendita fosse quell'eccesso (bene spesso negativo), che si otteneva fatta questa detrazione. Né può dirsi che la terra sia un capitale, ed avvertimmo altra volta l'improprietà di linguaggio di quelle frasi pronunziate in questa aula sopra alle scienze economiche, quando fu detto capitale podere, capitale terra. La terra è un agente naturale di produzione non è né può essere un capitale, nemmeno nello stato di appropriazione in cui si trova presso le nazioni incivilite. Sono caratteri distintivi del capitale l'accumulazione e la consumazione, come le intendevano il Pasi ed il Say, e questi caratteri non convengono alla terra che non si accumula ne si consuma. Né il prezzo dei fondi si ottiene come comunemente si dice, capitalizzando la rendita; e l'assurdità di questo principio sarà resa più manifesta da ciò che diremo nel seguito di questa Memoria.

Nessuno può dirsi (sic) che il proprietario sia un capitalista, imperocché in esso, quale è tra noi, si trovano riuniti tre diversi enti economici, cioè il capitalista, l'intraprenditore, e il proprietario, e quella che comunemente si chiama rendita è affetta da tre diversi elementi, cioè dal frutto dei capitali, dal guadagno dell'affittuario e dalla vera e propria rendita nella sua stretta significazione scientifica. Questa analisi della persona del proprietario è opportuna affinché nel prezzo dei fondi non s'includa il secondo elemento, essendo evidente che se in Toscana vigesse l'uso degli affitti, il guadagno dell'affittuario non potrebbe formar parte della stima del fondo.

Ma dal timore d'incorrere in questo errore siamo ben presto liberati quando si consideri che nelle nostre terre mancano affatto la rendita e il guadagno dell'intraprenditore, e che tutto si riduce ad un meschinissimo frutto di capitali. E ciò accade perché molte cause vi sono che tendono ad abbassare il prezzo dei nostri prodotti al di sotto del loro limite naturale. Io citerò un solo esempio: il grano forestiero è portato su i nostri mercati a far concorrenza col grano indigeno e ne abbassa il prezzo in tempi ordinari e tranquilli sino a due scudi il

sacco: mentre si può dimostrare che a conti fatti la produzione di un sacco ci costa in generale più di tre scudi. E poiché simile avvertenza può farsi relativamente al bestiame, apparisce evidente il principio della maggiore discrepanza che sussiste fra la nuova scuola agronomica e l'antica nostra agricoltura, imperocché la prima assume per base di coltura il grano ed i foraggi, e quindi consiglia l'uso di strumenti potenti e profondi; mentre i comuni agricoltori nella maggior parte dei casi vedono uno scapito nella produzione del grano, e ricorrono per minor male all'alterna coltura delle piante legnose, ed all'uso conseguente di aratri poco potenti, registrati soltanto quanto lo consente la leggera correzione del prosine, ossivvero per i lavori più profondi all'uso della zappa e della vanga, inseparabili dall'opera minuta e intelligente dell'uomo. Ma di questa importante questione parlai forse più a lungo in altra occasione, se pure potrò vincere quella dubitazione che giustamente si prova nel contraddire ad autorevoli opinioni di uomini sommi.

Come poi malgrado di tanto scapito la Toscana sia stata coltivata e lo sia ancora, e come la celebre teoria di Ricardo sia sconvolta essendoché il prezzo del prodotto venga imposto dalle terre più fertili, e si seguiti pure a seminare i nostri terreni, che sono di qualità inferiore rispetto alle ubertose pianure del basso Danubio e del basso Egitto; è questo un fenomeno che per essere spiegato a dovere richiederebbe troppo lungo discorso. Basti per ora l'avvertire che l'analisi della persona economica del proprietario è inutile al nostro assunto, e che si può procedere oltre senza separare nel prodotto totale la parte che spetta al proprietario da quella del capitalista e dell'affittuario.

Per evitare i sopra enunciati errori è d'uopo di ritemprare la teoria delle stime con la definizione del valore e del prezzo che ci vien data dalle scienze economiche; e poiché il prezzo è l'espressione numerica del valore di cambio, che è un valore anch'esso, basterà di cercare il fondamento delle nostre dottrine nella nozione generale del valore. E fra le incertezze in cui vagano gli economisti nella definizione del valore noi ricorreremo a quel deposito inesauribile di ogni cognizione civile che si trova nelle opere del Romagnosi.

Nella Introduzione allo studio del diritto pubblico universale è definito il valore, "l'utilità di un oggetto in quanto è accompagnata dalla stima degli uomini"; questa definizione venne dedotta in quell'opera con logica rigorosa e con esplicazione analitica dai suoi propri elementi.

Essa consta di due parti integranti l'opinione e la realtà; la stima degli uomini appartiene al primo elemento, l'utilità al secondo.

Ora la funzione esclusiva della perizia è quella di rintracciare il primo elemento, ossia la stima che l'opinione degli uomini accorda all'oggetto utile; o, per dirlo in altre parole, è ufficio del perito di sostituirsi al ceto dei compratori e dei venditori, ed analizzando ad una ad una tutte le buone e cattive qualità dei fondi, assegnare ad ognuna di esse il prezzo che debbono ricevere nella illuminata estimazione dei compratori e dei venditori. Fra le buone qualità del fondo egli troverà pure la rendita e per meglio dire l'entrata netta; ma questa sarà uno dei molti elementi da prendersi in considerazione, ed essa secondo i principi esposti nella mia prima Memoria, rientra nella categoria dei valori certi e futuri. Dalla somma di tutti gli elementi risulterà il giusto e vero prezzo del fondo; il qual prezzo potrà anche essere smentito dall'esperimento dell'incontro, senza che cessi di essere giusto e normale; e questo punto ha bisogno di maggiore illustrazione perché tocca una delicata controversia, secondo la quale si vorrebbe accordare l'infallibilità del prezzo al consenso del compratore e del venditore, anziché alla sentenza della perizia.

Ed è da osservarsi che tutte quelle cause che determinano le domande e le offerte possono essere distinte in due generi; giacché alcune di esse sono generali al comune dei compratori e dei venditori ed hanno rapporto a quel valore che si darebbe all'oggetto nella comune e generale estimazione delle cose; altre poi sono particolari ed accidentali, ed hanno rapporto a certi speciali vantaggi veri o pretesi, che il possedimento di quell'oggetto può arrecare individualmente.

Le prime cause generali possono essere apprezzate *a priori* dallo stimatore, il cui ufficio è quello appunto di prevedere con divinazione economica il lavoro psicologico che vien fatto dal comune degli uomini nell'atto della compra e della vendita.

Ma questo giudizio ed il calcolo relativo è certamente fatto meglio nella perizia da persona competente ed esperta, anziché dal comune degli uomini, abili a formarsi una vaga idea del più e del meno, inabili a trovare la vera misura.

Il Bartolo espresse mirabilmente questa principale condizione di stima quando disse res tanti valet quanti vendi potest, ed aggiunse scienti ejus conditionem, ed è ben singolare che la prima parte di questo aforismo sia divulgata e famosa, ma non sia così di sovente citata la parte seconda che è necessario complemento della prima. Ma la previ-

sione del perito può essere smentita sul mercato; e ciò accade per effetto di quelle cause che abbiamo denominate individuali ed accidentali, le quali (perché fra esse vi è fino il capriccio) non possono e non debbono essere prevedute né dal perito né dal magistrato. Una di queste cause che più di sovente ha luogo sul mercato è quella emulazione che viene comunemente conosciuta sotto il nome di calore dell'asta. Per essa accade ben sovente che oggetti di poco valore ascendano ad altissimo prezzo, non mai prevedibili dal perito, ne sperato dal venditore. Ma questo prezzo benché consentito sotto l'egida della libera concorrenza non può essere considerato come giusto e normale.

E perché questa conclusione non ripugni a chi tanto accetta il fatto da non sollevarsi a quei principi che lo regolano, rispetto ai quali i fenomeni dell'offerta e della domanda non sono che necessarie conseguenze e cause feconde, gioverà di ricordare alcuni esempi della fallibilità del consenso. I prezzi enormemente lesivi sono anche essi talvolta liberamente consentiti; eppure sono casi iniqui che la legge annulla il contratto in cui furono consentiti. La pubblica voce ha adottate le formule comprar caro, comprar vile, ma se ogni prezzo consentito è giusto che significano queste denominazioni? E poi il vero prezzo di un oggetto non dipende esso dalle sue qualità, ma piuttosto da un calcolo di particolare convenienza? Immaginiamoci due fondi identici, se non che il secondo sia in alcune delle sue qualità migliore del primo. Se giusto prezzo vuol dire qualcosa il giusto prezzo del secondo deve essere maggiore di quello del primo, e questa verità è assoluta ed è indipendente dalla anomalia del mercato dimodoché se per particolari contingenze il primo fondo è venduto più del secondo, non si può dire che essi siano stati venduti per il loro giusto prezzo; non si può dire che il giusto prezzo di una cosa peggiore possa essere maggiore del giusto prezzo di una cosa migliore.

Il prezzo vero e normale dei fondi non è dunque determinato dal consenso che può essere accordato dal compratore o dal venditore, ma consiste piuttosto nel giudizio di persona competente e perita, che lo desume dalle qualità del fondo medesimo. Certamente la perizia non sarebbe di alcun uso se nell'apprezzamento di queste qualità il perito si valesse di norme diverse da quelle che regolano gli uomini nel dar prezzo alle cose; ma anche quando ci vi si conformi la sua sentenza sarà tanto migliore della comune opinione, di quanto il giudizio di persona competente supera il giudizio volgare.

A questo punto può cadere una grave obiezione; imperocché si dimanderà come si possa ad ogni buona o rea qualità del fondo assegnare il prezzo corrispondente, quando alcune di esse possono anche avere rapporto ad affezioni morali. Questo è veramente l'indovinello massimo della teoria delle stime; e questo campo, che pure è necessario di percorrere, è quasi vergine ed intatto per gli studi dei periti. L'ardua ricerca conviene piuttosto ad un ampio trattato della Teoria delle stime, anziché ad un discorso accademico. Solamente può dirsi che la soluzione di questo problema consiste nell'investigare quei principi dai quali dipende l'equazione fra due godimenti: fra quello cioè di una somma di denaro, e quello di un piacere o comodo o utilità qualunque; né in tale investigazione si procederà diversamente dal modo col quale si risolvono simili casi negli usi della vita e nelle pratiche dei tribunali. E' però da farsi un'importante avvertenza affinché non sia vanamente cercata un'esatta misura di ciò che sfugge al rigore dei calcoli; e la faremo con le parole stesse che il Gioia premette alla sua grande opera del merito e delle ricompense, nella quale si trovano inclusi molti principi opportuni per la presente ricerca: "Mostrerebbe di conoscer poco l'uomo chi pretendesse di ritrovare per le cose morali misure così esatte come per le fisiche. Potremo noi mai rinvenire una norma che c'indichi il grado di aumento o di decremento nel sistema delle azioni umane, secondoché tale o tal'altro sentimento si aggiunge o si sottrae? Sotto questo aspetto la scienza si presenta in stato imperfettissimo, e non ne uscirà certamente per molti secoli. Traiamo adunque con tutta pazienza i materiali che ci vengono somministrati dall'età passate e dalla nostra, onde trarre delle quantità medie, e lasciamo ai posteri l'incarico d'inalzare l'edificio".

A tal proposito si può investigare come i pratici risolvono la difficoltà, e come si comportino nella necessaria soluzione di questo problema. Essi ricorrono ad un artifizio, che per quanto non sia giustificato dalla teoria, ha pure la proprietà di abbreviare la via e di semplicizzare i calcoli. Imperocchè i pratici periti, fedeli alla falsa massima che il prezzo dei fondi sia il capitale di quella che essi chiamano rendita, capitalizzano questa rendita ad un frutto tanto minore del frutto civile dei capitali, quanto più sono le pregevoli qualità del fondo oltre l'entrata. Questo ripiego della pratica può essere talvolta di qualche buon uso, e vedremo ben presto in qual caso; ma è necessario di por mente alla sua vera natura, affinché non si prenda, come si fa comunemente, per solido fondamento della teoria

delle stime una ipotesi, che solo in alcuni casi può servire alla pratica. In simil modo gl'idraulici insegnano che nell'applicazione dei principi universali della meccanica s'incontrano sovente tali difficoltà che non permettono di passare oltre, e inducono la necessità di aiutarsi di alcune ipotesi acconcie a spianare la via; e così nel mistero in cui la natura sia avvolta le leggi che regolano il movimento dell'acqua nei fiumi si giovano delle ipotesi del Castelli e del Guglielmini; ma avvertono che le loro celebri proposizioni costituiscono una mera ipotesi, che maneggiata avvedutamente può servire alla pratica. Simile avvertenza è da farsi sulla esposta proposizione che regola i periti nella stima dei fondi; imperocché un fondo è un'aggregazione di più cose, e la sua stima anziché dipendere da un solo giudizio e da un solo calcolo è un complesso di giudizi ed una somma di calcoli.

I periti migliori sono seguaci di quella dottrina che fa dipendere il prezzo dei fondi dal valore capitale desunto dalla rendita con varia ragione; e quel che più mi duole essi non la raccomandano come un artifizio della pratica, come un'ipotesi, come una scorciatoia, ma bensì la professano come un assioma, come una teoria, come se quella fosse la strada maestra da battersi. Ed io convengo di buon grado che in alcuni casi quella ipotesi può essere di qualche buon uso. Imperocché è evidente che l'interesse del venditore è contrario a quello del compratore, ed anco prescindendo dall'eccessive pretese dell'uno e dell'altro (lo che dee sempre farsi quando si tratta di stime) il venditore vuol ricevere molto, il compratore vuol dar poco, ed ogni alleanza è impossibile fra questi due estremi interessi.

Però non mi par vera quella sentenza che in questo luogo fu pronunziata, che la funzione del perito consiste nell'indagare le ragioni onde il contrario interesse del compratore e del venditore trova un punto di comune contatto e di reciproca convenienza. Credo anzi che sia operazione preliminare ad ogni stima l'indagare se si debbano rifare i calcoli della giusta offerta o quelli della giusta dimanda.

In tutti i casi di espropriazione e d'indennità il compratore deve disinteressare il venditore, ed il perito deve avere riguardo alle legittime affezioni del ceto dei venditori; ed allora l'ipotesi già citata non può aver luogo. E perché son questi i casi in cui la dottrina delle stime si fa difficile e spinosa, io non so comprendere la necessità di un principio che ci abbandona al maggiore uopo, né la bontà di un filo che si rompe quando si mette il piede nel laberinto. Ma se un proprietario espone i suoi beni all'incanto, e se deve cercare un compratore

anziché essere cercato egli stesso, il perito senza avere riguardo alle affezioni di lui, deve prevedere i calcoli del ceto dei compratori. Questo è appunto il caso in cui il problema diviene *sventuratamente* ben semplice, e quella ipotesi può con speranza di buon successo essere applicata alla pratica.

Dissi sventuratamente, perché quando le istituzioni legali e politiche hanno degradato il proprietario da quel posto eminente che gli compete nell'ordinamento della Repubblica, il possesso delle terre diviene meno pregiato e men caro, finché poi si avveri il tristo presagio del Gianni, che l'agricoltura sarebbe divenuta il più magro ramo d'industria a cui la popolazione possa voltarsi con l'opera e con i capitali, e i possedenti terrieri la classe la più misera dello Stato. Infatti (prescindendo anche da quei mali quasi fatali, che furono con eloquenti parole descritte dal nostro Presidente nella passata adunanza) come è possibile che i capitali possano voltarsi alle terre, quando nell'incertezza degli umani eventi il proprietario dà uno stabile pegno, per cui gli conviene di temere nelle generose sue opere a pro della Patria? Quando nella immunità di tutte le industrie quella sola delle terre è aggravata con dazi eccessivi, ed equivalenti quasi alla confisca. Quando nella vantata libertà di commercio sono esenti dalle tasse i grani turchi, russi ed egiziani (il che è giusto), ma la tassa s'impone e gravissima sul prodotto indigeno, il che non è giusto; imperocché o io m'illudo grandemente o l'immunità delle terre è conseguenza necessaria ed inevitabile della libertà di commercio. Quando il legittimo intervento del proprietario negli ordini municipali è ridotto ad una vana comparsa di modoché non gli basti di essere avveduto ed economo amministratore delle proprie cose se un Gonfaloniere con altri pochi possono a sua insaputa coprirlo di debiti; quando quel sistema organato di beneficenza del proprietario presso i coloni, e di questi verso i pigionali, è sconvolto dall'eccessivo numero di quest'ultimi, che per ragioni che qui è vano d'indagare, debbono andare sempre aumentando, e debbono prima devastare i campi, e pochi ingombrare le prigioni. Finalmente il proprietario sa che il suo credito è distrutto dal rovinoso (...) sistema ipotecario, che con la menzogna del cinque lo condanna a un frutto che un nostro socio valutò maggiore dell'otto per cento e ad ogni lieve dissesto economico lo precipita nell'abisso della graduatoria.

Queste sono le condizioni generali della possidenza le spinte morali alla compera sono poche e debolissime. E nei casi in cui è ufficio del perito di analizzare e di misurare queste spinte egli è ridotto ad eseguire quel calcolo che fa il ceto dei compratori, che è semplicissimo quando essi valutano nel possesso quasi esclusivamente il fruttato. Ma questo riguardo alla convenienza dei compratori, quasi legittimato dal discredito in cui è caduto il possedimento delle terre, non può essere esposto come canone d'inconcussa teoria; ed è bellissima sentenza di Coriolano Monti che "salve vogliono essere le regole fondamentali di ogni disciplina, e se pure può tollerarsi qualche espediente nell'applicazione, ogni macula nelle norme è incomportevole".

Alla luce di questi principi diverse questioni che con varia fortuna furono agitate relativamente alla stima dei fondi ricevono una nuova ed inaspettata soluzione. Per esempio fu discusso se il capitale dell'entrata deve essere determinato con una ragione costante ed equivalente al frutto civile dei capitali o con ragione variabile al variare dei casi, era d'uopo di fare un'importante distinzione. Se per capitale dell'entrata del fondo si deve intendere quella somma di denaro, che data a frutto riproduce l'entrata medesima, e si vuole in tal modo valutare quel solo vantaggio che arreca al proprietario il fruttato del fondo, non si ha alcun dubbio che questo vantaggio deve essere valutato al frutto corrente e civile dei capitali; e in tal caso il Monti, il Pasini ed altri che seco loro ritennero questa sentenza hanno ragione. Ma se invece si tralasciano altre valutazioni, e si vuole includere in questo calcolo altri vantaggi, che arreca il possedimento del fondo oltre l'entrata, questo frutto deve essere diminuito di tanto quanto è maggiore il numero e l'entità di tali vantaggi; e in questo senso il Francolini e con esso i migliori pratici non hanno torto. Ma la prima sentenza è salda e verissima, e discende direttamente dai rigorosi principi della teoria; la seconda è una mera ipotesi che può e non può essere di qualche uso nella pratica. Così per citare un esempio siavi una casa che frutti mille scudi all'anno, e sia architettata da Michelangelo. Nel metodo comune sarebbe forse valutata al 100 per tre del suo fruttato; mentre con maggiore verità deve dirsi che venti mila scudi compensano l'entrata di mille, e la pregevole sua qualità di essere architettata da quel divino ingegno ha bisogno di separata valutazione; la quale, sia detto di passaggio, non può essere proporzionata all'entrata, né può essere tradotta in contante con norme diverse da quelle che regolano il prezzo delle tele e dei marmi lavorati da quel sommo maestro, fatta ragione alla diversità del materiale e dell'opera in cui l'Architettura si esercita a differenza delle arti sorelle.

Riassumendo in brevi parole ciò che ho detto mi sembra poter concludere che la funzione del perito è quella di analizzare ad una ad una tutte le buone e le cattive qualità del fondo, ed assegnare ad ognuna di esse il prezzo che ricevono nella estimazione del ceto dei compratori e dei venditori. Il suo giudizio sarà in tal modo complesso e la sua operazione sarà una somma, avuto riguardo ai segni positivi e negativi delle diverse partite che la compongono. Ma quando si debba stimare un fondo che vuol vendersi, nei casi analoghi a questo, si può ricorrere ad una ipotesi atta a spianare la via, ed a risparmiare molti calcoli imperocché si può ricavare l'entrata netta del fondo, e su questo elemento basare la sua stima, determinando il capitale corrispondente con una ragione tanto minore dell'interesse legale dei capitali quante più sono le pregevoli qualità del fondo oltre l'entrata. Ritenga però che questa è una mera ipotesi, che può in alcuni casi condurlo lontano dal vero ed avverta che essa è di pericoloso maneggio, perché mentre è regola che gli strumenti siano congegnati in modo che un certo errore nella misura ne induca uno piccolissimo nel risultamento finale, in questo accade il contrario, ed una lieve differenza nel saggio del frutto ne induce una grandissima nel capitale.

Questi sono brani e frammenti di non lieve opera che io meditava di scrivere sulla stima dei fondi. Se non che alla bontà dei principi mancò al miglior uopo l'esperimento e la sanzione di lunga pratica. Ma poiché sarebbe ormai tempo che questa opera sorgesse a togliere la confusione che regna nella pratica delle stime, io faccio voti che quello fra i nostri soci ordinari, che ho avuto occasione di citare, imprenda a dettarla; per lo ché ei non dovrebbe fare altro che riunire in un sol corpo di dottrina e dare logica esplicazione ai principi da esso sostenuti in vari tempi, dal suo trattato delle stime dei beni stabili e del modo di renderne conto al recente discorso sulle stime morte, modificato in parte secondo ciò che è detto nella presente Memoria, se per avventura ei lo giudichi meritevole della sua attenzione. Imperocché sì importante lavoro non può esser fatto che da un perito economista; giacché un puro economista ci darebbe una vaga ed inapplicabile teoria, e un perito empirico una pratica irrazionale. Allora cesserebbe lo scandalo che ora è comune, di veder cioè un medesimo fondo ricevere prezzi svariatissimi secondo i diversi stimatori e le perizie non meriterebbero il nome che diè ad esse Raffaele Busacca, quando le chiamò giochi d'azzardo.