

STORIOGRAFIA DELL'ESTIMO

"L'estimo agrario in un manuale di fine Ottocento"
di *E. Milanese*

L'estimo agrario in un manuale di fine Ottocento di Ernesto Milanese

Tra i numerosi editori di manuali tecnico-pratici attivi in Italia negli ultimi anni del secolo scorso troviamo anche la casa editrice Le Monnier di Firenze: nella parte del suo catalogo dedicata all'agricoltura e agli allevamenti, assieme a traduzioni dal tedesco e dal francese, figura un *Manuale dell'ingegnere agronomo e dell'agricoltore* di Oreste CARTON ed Ettore MARCOLONGO, ingegneri agronomi, il quale ebbe varie edizioni a partire dal 1887.¹ La biblioteca della facoltà di agraria di Firenze possiede un esemplare della quarta edizione, del 1897, «riveduta ed aumentata con 92 incisioni nel testo»; all'estimo sono dedicate le 40 pp. da 597 a 636, che comprendono una parte più generale, ove sono presentati i tipi di stima per la valutazione dei fondi agricoli, e una 'speciale', nella terminologia corrente dei manuali scolastici, ove sono sviluppati i principali campi di applicazione.²

La stesura è piuttosto disomogenea, come spesso avviene nelle opere di compilazione di questo genere, ed è poi strettamente limitata agli aspetti pratici, che sono anzi privilegiati, attraverso la presentazione di qualsiasi dato numerico disponibile. Appare tuttavia di un certo interesse il considerare alcuni punti della trattazione, sia per ricordare le ragioni del passato, sia per vederne i legami col presente.

L'esposizione inizia con le *circostanze che influiscono sul valore dei fondi* (pp. 597-8): gli elementi di giudizio enumerati sono undici, dalla natura del terreno alla ricchezza del paese³. Simili elencazioni sono frequenti nella letteratura del tempo, ma colpisce, relativamente al

1) La prima, e anche la sola ad esservi menzionata, è così descritta nel Catalogo dei libri italiani dell'Ottocento ('CLIO'): *Manuale dell'ingegnere agronomo...* Firenze, Le Monnier, 1887, pp. [2] xii, 651 [6], ill.

2) Stima dei terreni pascolivi e prativi (614-6).- Stima dei recinti (616-21).- Stima dell'utile del bestiame.- Stima degli alberi.- Stima dei boschi (628).- Stima dei vivai (631).- Stima dei frutti pendenti.- Stima dei miglioramenti fondiari (632).- Stima dei danni (633).- Stima dell'acqua.- Stima dei fabbricati (635).- Stima dei fondi soggetti ad oneri.- Stima delle miniere, cave e torbiere (636).

3) E precisamente: 1° Terreno.- 2° Clima.- 3° Esposizione.- 4° Giacitura.- 5° Distanza dai mercati e dalle vie di comunicazione.- 6° Distanza dai fiumi o torrenti.- 7° Disposizione delle parti e dei fabbricati.- 8° Stato della popolazione.- 9° Sicurezza del possesso.- 10° Servitù attive e passive.- 11° Ricchezza del paese.

primo punto (terreno), lo sforzo, che ci appare oggi un poco velleitario, di quantificare l'effetto di elementi quali la profondità del suolo, con dati di Thaer e Gasparin (cfr. tab. 1); o la sua freschezza, con nozioni tratte da Gasparin e Chevandier, ove si conclude che il valore dei terreni asciutti è ca. 1/3 di quelli freschi (o irrigui).

Tab. 1 – Variazione del valore con la profondità del suolo

Profondità (cm)	Thaer	Gasparin
<12	- 3 per cm	- 8 per cm
12-16	- 3 per cm	- 5 per cm
16	100	100
16-27	+ 3 per cm	+ 2 per cm
27-50		+ 2 per cm

(Dalla p. 597, con modificazioni nella presentazione)

Una volta enunciate le condizioni generali e particolari che influiscono sul valore dei fondi rustici, si passa (pp. 598-9) alle *norme per la descrizione di un podere*⁴; le quali non presentano spunti interessanti, essendo sostanzialmente le medesime di sempre, ma ben ritraggono la meticolosità propria dell'epoca e di questo genere di manualistica; meticolosità che farebbe piacere di vedere seguita anche oggi negli esempi didattici dei testi e, talora, nelle... perizie.

Nei paragrafi successivi si entra nell'aspetto metodologico; troviamo citate tre stime: (i) la *indiretta* o relativa, (ii) la *diretta empirica*, (iii) la *diretta razionale*, che così sono definite e illustrate.

Stima indiretta o relativa.

Viene eseguita confrontando il fondo da stimare «con un altro fondo, detto fondo tipo, di cui si conosce il valore»; il fondo tipo deve essere scelto nella stessa regione in modo che «abbia comune con esso il maggior numero possibile di condizioni». Se tra i due beni ci sono differenze nelle condizioni secondarie, allora «s'introducono come intermediari nella valutazione altri fondi che aiutano a fare il confronto fra i due primi».

Il metodo viene considerato di utile applicazione nei seguenti casi:

- a) per progetti preventivi;

⁴ In effetti, tali indicazioni sono da considerarsi valide per qualsiasi fondo oggetto di stima.

- b) per le prime valutazioni nelle espropriazioni forzate;
- c) quando «non si può dedurre la rendita del fondo da stimare o non si vuol dar sentore dell'operazione»;
- d) quando vi siano da stimare molti fondi.

In quest'ultimo caso, dopo aver esaminato tutte le circostanze che influiscono sul valore di ciascun fondo, i medesimi «si raggruppano in classi diverse, ponendo in ciascuna di esse tutti quei fondi che presentano le medesime qualità», e si stima poi un fondo di ciascuna classe «con metodo razionale», facilmente desumendo appresso i valori degli altri fondi posti nella stessa classe.

Stima diretta empirica

Consiste nell'assegnare al bene un valore «dedotto dall'esperienza dello stimatore». Vi si giunge prendendo informazioni «da persone che per gran pratica si sono formate un giudizio sul valore delle proprietà», e deducendo il valore del fondo dal confronto di questi diversi giudizi.

Stima diretta razionale

Consiste nel ricercare i prodotti e le spese, e dedurre la 'rendita', che capitalizzata dà il valore del fondo.

* * *

Sembra quasi superfluo indicare l'equivalenza tra le dette definizioni dei procedimenti di stima e quelle ora in uso⁵. Ad ogni modo, dicevasi "indiretta" la stima che oggi è per lo più detta "per confronto diretto", mentre si chiamavano "dirette" sia la stima per confronto diretto – che era però sconsigliata perché «cattivo metodo» – sia la stima per capitalizzazione di quella che allora si diceva *rendita* (stima "razionale").

A proposito di quest'ultima, gli AA., venendo a parlare della «rendita imponibile al fondo» ai fini della stima (p. 600), così si esprimono:

credono alcuni che essa [rendita] si debba determinare basandosi su ciò che il fondo dà realmente; altri invece su ciò

5) Almeno nell'ambito dell'estimo agrario, perché i periti forestali mantengono spesso le definizioni tradizionali.

che il fondo è suscettibile di dare applicando i sistemi di agricoltura più perfezionati. Il perito determinerà la rendita, basandosi su ciò che il fondo realmente dà, o darebbe, allorché esso è, o fosse, coltivato secondo i metodi ordinari del territorio.

Come si vede, è presente nella definizione un puntuale riferimento alle condizioni di ordinarietà, vista qui come ordinarietà 'spaziale', con riferimento al territorio⁶.

L'esposizione prosegue con gli usuali schemi per il calcolo del reddito da capitalizzare, a partire dalla produzione vendibile, e secondo il modo di conduzione del fondo. In proposito, vi è poco da osservare, se non la presenza di alcune particolarità tipiche dell'apparente ingenuità, e insieme dell'accortezza, dei compilatori di manuali. Vediamone alcune. Per la valutazione della produzione normale attribuibile al fondo, si distingue tra il caso in cui esistano, o meno, dei «registri regolari»; in mancanza, per giungere a stabilire il «prodotto annuo medio di ciascuna derrata», si consiglia di:

- ricercare i limiti massimo e minimo delle singole produzioni sulla base delle condizioni dei luoghi;
- interrogare separatamente il proprietario, gli operai giornalieri interni, i coltivatori vicini, i sensali, ecc. per avere informazioni su: semente impiegata, resa rispettiva, infortuni colturali e loro frequenza, raccolti massimo e minimo del decennio, ecc.
- confrontare le informazioni avute con «i sani principî di arte agraria che il perito deve avere».

Con un'avvertenza: che non occorrono correzioni, se il periodo di tempo considerato è di durata tale da comprendere «l'ordinario ritorno degli infortuni probabili»; per il caso contrario, in una tabella a p. 601, si danno le detrazioni da apportarsi⁷, con quote che cambiano con la natura del prodotto (da 1/4 per il frumento a 1/18 per le fascine) e secondo la posizione del fondo: basso, di pianura, di collina, di montagna (a solatio o a bacìo). Circa poi i prezzi (medi) da applicar-

6) L'utilità di una simile definizione è notevole nell'estimo *operativo*, proprio perché richiama il concetto di operatore ordinario, normale (se vogliamo il "buon padre di famiglia" del codice civile), rispetto a quella basata sulla (tendenza alla) nullità del tornaconto; MALACARNE in un suo intervento al *VI Incontro di Estimo* (p. 63) attribuiva il carattere di 'zonale' alla ordinarietà intesa catastalmente, differenziandola concettualmente da quella utilizzata nella stima per capitalizzazione.

7) Sulla base dei dati del Canovazzi, come modificati dal Berti-Pichat.

si alle quantità per ottenere il valore della produzione vendibile, «si prenderanno in esame [quelli del mercato] più vicino nell'ultimo dodicennio, escludendo il massimo e il minimo».⁸

Scendendo ai particolari del bilancio economico, nella parte dedicata alle voci di spesa, può essere di un certo interesse, quale esempio dell'attenzione per le necessità dei lettori, riportare le quote di manutenzione per i seguenti manufatti⁹, riprendendole dal paragrafo *spese annue di conservazione del capitale fondiario*:

Cespiti	per mille	riferimento
Fabbricati rurali in mattoni, in buono stato	2,50-3,20	del valore capitale
detti, in stato soddisfacente	3,00-3,80	id.
detti, in stato cattivo	3,50-4,50	id.
detti, in stato pessimo	4,30-5,80	id.
Costruzioni in canne	40	del costo primitivo
Muri di sostegno a secco	40	id.
Fabbricati solidi	1,7-6,7	del valore
detti, meno solidi e più leggeri	10-20	id.
Fienili, granai, ecc.	1,7-3,3	id.
Scuderie e stalle	0,5-6,7	id.
Fossi di scolo	1/10	del costo di scavo
Muri di cinta coperti di tegole	7 cent. al m	
Strade carreggiabili	26 lire/km	

Le classi sono piuttosto generiche, e gli intervalli indicati assai larghi: sono questi i limiti propri di tutti i manuali¹⁰.

Circa il saggio di capitalizzazione del reddito netto (detto "rendita") ottenuto alla fine dei conteggi, si dice aggirarsi intorno al 5%;

8) Sui criteri consigliati, all'epoca, per la formazione di medie conguagliate rimandiamo: per i prezzi, a DI FAZIO, *Il conguaglio dei prezzi di prodotti agricoli nelle stime* (Catania, 1974), in particolare alle pp. 31-42; per le quantità, a PANERAI, *Problemi di conguaglio delle quantità non monetarie nel campo delle discipline economico-agrarie*, "Terra pugliese", (1961), n. 8 p. 9-37.

9) I dati del secondo quadro sono di fonte francese.

10) Non per niente tutti i testi didattici insistono sulla necessità, per i professionisti, di formarsi un archivio dei dati tratti dalla zona dove operano. Un esempio di meticolosità... svizzera nella raccolta e presentazione dei coefficienti d'ammortamento si può trovare alle pp. 25 e 30 della traduzione italiana del Laur (E. Laur, *Contabilità rurale...*, Brugg, 1929).

aggiungendo che «il perito, nell'assegnare il saggio, terrà a calcolo» le seguenti considerazioni¹¹:

1° Il valore dei fondi aumenta per la vicinanza alle città e alle stazioni ferroviarie;

2° La vicinanza delle fortezze fa diminuire il valore dei poderi;

3° La vicinanza delle acque stagnanti e delle località infette fa decrescere il prezzo ... mentre lo aumentano le posizioni amene;

4° L'abbondanza e la scarsità di capitali circolanti e la sconvoglienza del loro impiego nel commercio accrescono o diminuiscono il valore dei fondi;

5° La scarsa popolazione fa decrescere il valore mentre quella abbondante lo aumenta;

6° I piccoli poderi, a parità di condizioni, si vendono sempre di più di quelli molto vasti.

Pure per le *aggiunte e detrazioni* (al valore capitale) vale la pena di riportare letteralmente il passo (a p. 608), ove si dice che le *aggiunte* più comuni sono:

1. L'ammontare delle scorte, come sementi, attrezzi rurali, legname, bestiame, ecc. che vengono consegnate al compratore del fondo.
2. Il valore degli alberi che non danno alcun prodotto, come le giovani piantagioni di gelsi, viti, ecc.; le piante a piena fustaia; le pianticelle dei vivai.
3. Il valore dei frutti pendenti od immaturi, salvo che il venditore, per convenzione speciale, raccolga lui il prodotto.

Similmente, le *detrazioni* sono:

1. Il valore delle riparazioni istantanee per ridurre strade, fabbricati, ecc. in istato di regolare conservazione, salvo che non si sia detratto dalla rendita l'interesse di queste spese;¹²
2. L'importo delle pensioni vitalizie, o di qualche altro canone temporaneo, che gravasse sullo stabile.¹³

11) Le quali, così enunciate, possono forse far sorridere, ma che riporto appunto come esempio per indurre... alla modestia gli analisti odierni, che a volte enunciano con altrettanta sicurezza rapporti con i fattori di valutazione che fra qualche anno similmente saranno forse oggetto di riso.

12) Ossia delle quote di conservazione, sopra indicate.

13) Seguono la formula per il calcolo della accumulazione iniziale della rendita o del canone, e la tavola di sopravvivenza ('tavola universale' di Süssmilch).

Considerazioni finali

Quanto sinora esposto, avrà certamente condotto il Lettore a rimuginare nella mente le sue considerazioni pro o contro, e ognuno secondo le proprie inclinazioni, più pratiche o più metodologiche. Molte osservazioni potrebbero farsi, ad esempio, intorno ai presupposti della stima per capitalizzazione.

Se, come autore, devo presentarne di mie, metterei in evidenza, ancora una volta, la rivoluzione, quasi copernicana, fatta compiere da Serpieri all'impostazione della teoria, che ha consentito di giungere all'estimo "senza aggettivi" del Famularo; vale a dire ad un metodo valido per tutti i possibili campi applicativi. Come cultori della materia, dunque, non possiamo che compiacerci da un lato dell'innegabile progresso avvenuto con le successive proposte metodologiche, dall'altro dell'estendersi del campo di applicazione della disciplina, come testimonia d'altronde lo stesso nostro Centro, dove gli studiosi di tutti gli estimi possibili si ritrovano e si riconoscono.

D'altra parte, nella lettura del Manuale, si resta colpiti dalla sempre presente tensione alla concretezza, al pratico suggerimento, ecc., rispetto all'attuale tendenza a teorizzare e a generalizzare. Questa tendenza, che certo è giustificata dal progresso della dottrina, lascia talora i discenti, e i professionisti, nella più grande incertezza, e per la condotta da tenersi nelle operazioni, e per le scelte pratiche all'interno del procedimento scelto.

In effetti, non è attraverso l'assiomatizzazione dei principi, o con l'adozione esclusiva di raffinatezze statistiche, che si può pensare di formare dei periti estimatori; tanto più nel nostro paese, che per motivi naturali e storici presenta una variabilità dei beni fondiari in genere assai alta, se non estrema. Ne segue, il più delle volte, che i procedimenti basati sulle regressioni, o simili strumenti, ben poca applicazione concreta possono trovare, intanto per la scarsezza di dati affidabili, e poi per essere i loro coefficienti poco, se non pochissimo, estrapolabili a situazioni solo appena differenti da quelle studiate. Insomma nell'estimo, come in altri settori economici e finanziari, per evitare guai, non ci si può forse allontanare troppo da quello che potremmo chiamare un "sano empirismo".

