

ERNESTO MILANESE

Dipartimento di Economia Agraria e
delle Risorse Territoriali
Università degli Studi di Firenze
e-mail: ernesto.milanese@unifi.it

Di alcune novità nell'insegnamento dell'estimo: criteri di stima e profitto normale

This paper will be considering Di Cocco's hypothesis that what exists is a normal level rather than a zero setting of profit. We review the favourable opinions and the contrary ones, and note the theoretical difficulties arising out of the concept of profit. Then we expose considerations about recent developments in real estate appraisal practice on the basis of financial sector procedures, and we show the similarities existing with the case of measuring the natural rate of interest in regard to effective application. The paper ends affirming that the proposal seems to be unsuitable for accepted appraisal practice and teaching needs.

Parole chiave: *Profitto normale,*
teoria dell'impresa, ordinarietà

Premessa

Le necessità didattiche legate all'attivazione delle "lauree brevi" hanno stimolato l'approntamento di manuali *ad hoc*, completi per quanto possibile e di mole ridotta. Tra questi, il volume pubblicato nel giugno 2004 da Gallerani, Zanni e Viaggi, «per i corsi di studio triennali, con complementi ed esercizi nel Web»¹, dove, nelle prime pagine, si trovano alcune particolarità che attraggono l'attenzione, perché da tempo assenti dalla nostra letteratura: mi riferisco all'abbandono della dizione "aspetti economici dei beni" a favore dei classicissimi "criteri di stima" (p. 4), e all'introduzione del *profitto normale* in una formula che presenta la definizione del "costo di produzione" (pp. 9-10).

Circa il primo punto, c'è poco da dire: solo gli Autori possono spiegarcelo, a loro discrezione, il motivo. Senza contare che, ai fini didattici, il seguire l'uno o l'altro approccio appare quasi irrilevante: nel senso che entrambi possono risultare soddisfacenti quando presentati in maniera coerente ed organica².

¹ Vittorio Gallerani; Giacomo Zanni; Davide Viaggi: *Manuale di estimo*, Milano, McGraw-Hill, giugno 2004 (Collana di istruzione scientifica, serie di economia).

² Lo stesso Serpieri (1946; a p. 2 nella ristampa del 1957), nell'accettare la proposta di Medici, scriveva: «Dire che per stimare un bene occorre considerarlo in uno od altro aspetto economico, occorre cioè considerarne il valore di mercato o il costo, ecc., a seconda della ragion pratica della stima, pare a me che proprio equivalga a dire che, a seconda di questa ragion pratica, occorre seguire una diversa norma o criterio di valutazione (criterio, ci dice il Medici, è norma per orientarci all'azione)».

Per il secondo, la scelta appare abbastanza comprensibile, da parte della scuola bolognese e in un testo scritto per gli studenti di agraria, architettura e ingegneria. Può tuttavia far sorgere qualche perplessità, almeno dal punto di vista dell'opportunità didattica e pratica, anche perché il profitto normale viene definito come «la remunerazione spettante all'imprenditore per il rischio connesso all'attività produttiva»³.

È noto infatti che Di Cocco (1957), nel proporre⁴ l'ipotesi dell'esistenza di un *profitto normale* in luogo di quella del suo annullamento, precisava che «non è possibile offrire dati quantitativi, proprio per la natura dello stesso profitto»⁵. Ciononostante, considerata l'importanza in quel momento attribuita alla questione, la ricerca di una sua pratica determinazione fu tentata, a breve distanza di tempo, da Cacciola (1968) e Di Sandro (1970), senza altro seguito, mi pare.

Ora, dopo più di trenta anni, e per l'avvicinamento manifestatosi nel frattempo tra estimo e valutazioni d'azienda⁶, può apparire opportuno accogliere la 'provocazione', e sottoporre nuovamente l'argomento alla discussione.

Breve rassegna degli scritti menzionati

Come accennato, fu Di Cocco, nel 1957, a porre all'attenzione degli studiosi, in termini più generali, la questione suscitata poco prima da Misseri (1957) intorno alla scarsa rispondenza della usuale ipotesi di profitto nullo per le aziende ordinarie, che Egli definiva come quelle caratterizzate dalla più comune combinazione dei fattori della produzione⁷.

³ Michieli, nell'ultima edizione del suo Trattato (2002), nel presentare il "valore di costo" (pag. 103) scrive che «il problema intorno al *profitto normale* ed *extra profitto* è ancora aperto e dibattuto»; ma, ai fini pratici delle stime, include nella voce *stipendi* il compenso normale spettante all'imprenditore per il lavoro di organizzazione o di coordinamento e l'assunzione dei rischi relativi.

⁴ Su *Genio Rurale*. Lo spunto veniva da uno scritto di Misseri pubblicato nello stesso numero della Rivista, alle pp. 589-94.

⁵ Questa la frase completa (p. 605): «Circa l'entità del profitto normale, cioè di quel profitto che realizza l'imprenditore normale in condizioni di libera concorrenza e di equilibrio economico, non è possibile offrire dati quantitativi, proprio per la natura dello stesso profitto». Il concetto fu ribadito, con parole quasi identiche a p. 116 di *La valutazione...* (1960): «Circa l'entità del profitto normale, (...*omissis*...) è evidente come non si possa dir nulla di preciso».

⁶ Rammento il XIII Incontro (Bologna, gennaio 1983) dedicato alle *Valutazioni d'impresa in una società dinamica*.

⁷ L'Autore avvertiva anche che il tentativo di dare una risposta al quesito – se fosse possibile una rappresentazione scientifica della teoria dell'ordinarietà – non pretendeva di essere pienamente originale, essendo basato su nozioni classiche e su schemi acquisiti nelle recenti (di allora) esposizioni dell'economia politica: l'analisi era infatti compiuta a partire dalle curve di isoquanto e di isocosto, e basandosi sul "sentiero di espansione" di Frish e Carlson. Può essere interessante rilevare che a distanza di 25 anni, precisamente nel 1984, Misseri ebbe a rammentare questo suo scritto, mostrando di considerarlo superato dal *punto di vista estimativo* (v. oltre).

Infatti, osservava Misseri, «[supponendo] una perfetta equivalenza di capacità ottimali nella massa degli imprenditori ed una perfetta trasparenza degli elementi obbiettivi dell'attività imprenditoriale, si potrebbe dedurre che la massa delle aziende si disporrà lungo l'*expansion path*, per cui azienda ordinaria sarebbe quella in cui si verifica il massimo profitto».

Di Cocco, riprendendo subito l'argomento, avanzò dunque la proposta di sostituire l'ipotesi dell'annullamento del profitto con quella dell'esistenza di un profitto normale, sembrandogli questa condizione riflettere meglio la realtà del comportamento degli imprenditori e della distribuzione dei caratteri umani.

Allo stesso tempo, mostrava alcune conseguenze estimative dell'accoglimento dell'ipotesi prospettata, confermando, contrariamente all'opinione di Misseri, la permanente validità del procedimento di capitalizzazione dei redditi, e mettendo invece in evidenza la formazione di sistematiche differenze nei valori degli altri aspetti economici, per i quali era tradizionalmente accettata la condizione del profitto nullo⁸.

Quattro anni dopo, nel 1961, Chini⁹, all'interno di un più ampio scritto riguardante il giudizio di stima, trattava per l'appunto la capitalizzazione del profitto normale e proponeva di sostituire l'ordinarietà dell'azienda con quella dell'*impresa*, e di capitalizzare non il beneficio ma il reddito fondiario, comprensivo di un *profitto ordinario*; ossia quella parte del profitto d'impresa attribuibile all'imprenditore proprietario¹⁰.

Il Cacciola riprendeva l'argomento nel 1968, sottolineando l'importanza estimativa della proposta del Di Cocco e proponendo a sua volta, riguardo alla stima analitica dei fondi rustici in base al bilancio aziendale, due procedimenti atti a determinare l'entità del profitto normale delle imprese agrarie¹¹.

Finalmente, nel 1970, Di Sandro, con il dichiarato intento di rendere l'estimo più aderente alla realtà – trattandosi per l'appunto di disciplina essenzialmente pratica – proponeva di introdurre nella teoria estimativa gli schemi economici del mercato imperfetto; e rifacendosi all'impostazione di Misseri e alle considerazioni del Di Cocco, concludeva che un perito chiamato a stimare un fondo, dovendosi attenere a *criteri medi*, dovrà costruire il bilancio sulla base dei dati delle aziende

⁸ Ossia trasformazione, surrogazione, costo. Può essere interessante rammentare che tali conclusioni erano legata all'accettazione della distribuzione normale degli imprenditori e non delle aziende, e che i ragionamenti svolti valevano per un mercato perfetto di libera concorrenza.

⁹ Al quale Di Cocco rispose con "A proposito delle «considerazioni critiche» di Amilcare Chini", *Gen. Rur.* (1961), v. 24 (12): 941-5.

¹⁰ L'Autore poi (p. 934), ricorda l'affermazione del Di Cocco di essere l'esistenza del profitto normale solo *intuibile* ma non determinabile (cfr. nota 5), rilevava tuttavia essere *necessario* il passare dallo stato di semplice intuizione ad uno stato in cui fosse possibile attribuire un valore estimativamente accettabile all'opera dell'imprenditore.

¹¹ Il primo, per differenza tra il reddito fondiario di un gruppo di aziende e il beneficio fondiario delle stesse, supposte condotte in affitto; il secondo, detraendo dalla produzione vendibile dell'affittuario tutte le spese e i compensi, comprese le proprie prestazioni di lavoro.

“intramarginali”, e capitalizzare pertanto il reddito fondiario, comprensivo del *profitto normale* (definito in senso marshalliano; pag. 26)¹².

Qualche considerazione aggiuntiva

Gli scritti sopra citati sono quelli che in modo esplicito si ricollegano alle proposte di Misseri e Di Cocco, sostanzialmente condividendole. Occorre però rilevare che in essi non sono esaminate, né solo rammentate, le critiche che altri studiosi avevano sollevato nel frattempo (Famularo, in particolare, fin dall'agosto del 1959); e che i vari richiami a Serpieri e Medici sono puntuali, ma spesso non completi o aggiornati. Così, ad esempio, di Serpieri si cita ancora il *Metodo di stima*, ma nessuno degli scritti successivi e più recenti sui rapporti tra tipicità e ordinarietà o sulla natura del profitto di impresa¹³.

Consideriamo dunque la posizione di Famularo. Per comprendere meglio la discussione sarà forse bene rammentare che in quegli anni, per effetto soprattutto di alcuni concorsi a cattedra, era vivo il dibattito sui rapporti tra economia (agraria) ed estimo, con l'estimo che acquisiva e perdeva alternativamente la sua indipendenza secondo... opportunità. Di qui il titolo dello scritto del 1959, ove al § 8 (p. 242) viene per l'appunto considerata l'*ipotesi del profitto normale*, che l'Autore inquadra nel più ampio argomento della ordinarietà dell'estimo.

Dopo aver richiamato il proprio pensiero sull'argomento, ossia di respingere l'identificazione tra l'azienda *ordinaria* dell'estimo e l'azienda *tipica* della statistica (Medici), e di accettare invece il collegamento fra *marginalità* e *ordinarietà* (Serpieri¹⁴), Famularo riconosce il grande interesse suscitato in dottrina dalla prospettata ipotesi di un profitto *ordinario* (Misseri) o *normale* (Di Cocco), ma la respinge, e rileva al contempo:

- a) che secondo Misseri, esisterebbe una sistematica differenza tra beneficio fondiario e reddito fondiario ordinario, cosicché per la validità della stima analitica dovremmo supporre una scissione fra proprietà e impresa;
- b) che Di Cocco, giustamente [come abbiamo già visto sopra], non segue Misseri

¹² In un paragrafo conclusivo intitolato «Una prima verifica» l'A. mostrava, analizzando mediante indici di efficienza un campione di 14 aziende, essere la distribuzione asimmetrica a destra, con il 50 % dei casi superiore alla media.

¹³ Cfr. *Nuovi contributi...*, p. 7-8 ristampa cit. ; *Sui concetti di impresa...* (1948); i §§ 11 e 12 di *Guida all'arte...* (1951).

¹⁴ «Occorre in proposito ricordare che esso [il profitto] tende ad essere uguale a zero per l'ordinamento aziendale applicato da imprenditore di ordinaria abilità, e nell'ipotesi che il valore del servizio fondiario non sia influenzato da fattori extramercantili (sia cioè *normale*) e non sia influenzato dai fattori stessi il saggio fondiario. Si tratta inoltre di *tendenza*, cui possono continuamente sovrapporsi fatti dinamici relativi all'eredità del passato e alle previsioni dell'avvenire... Il vario profitto è dunque determinato dalla varia abilità dell'imprenditore in confronto di un imprenditore *ordinario*, dalla varia influenza degli accennati fattori extramercantili e dagli accennati fatti di dinamismo dell'azienda» (Serpieri, 1958, p. 77, nota).

nel negare la validità del procedimento per capitalizzazione dei redditi¹⁵, e invece evidenza che vengono a differire sistematicamente i valori di stima degli altri aspetti economici.

Gli argomenti di Famularo

Famularo, nello scritto del 1959 citato, espone in due lunghi paragrafi (pp. 242-4) la sua critica alle argomentazioni portate da Misseri e Di Cocco¹⁶, critica che può così riassumersi:

1. l'equilibrio voluto dalla teoria è un equilibrio tendenziale, di natura preventiva, e il numero degli imprenditori attivi dipende dai prezzi e non viceversa¹⁷;
2. non è quindi possibile, senza contraddizione, immaginare la partecipazione alla produzione di imprenditori che sostengano un costo $K > P$, come fa il Misseri;
3. non si lede la generalità della teoria ammettendo la partecipazione alla produzione di molti imprenditori di diversa capacità;
4. il numero degli imprenditori dipende essenzialmente dal prezzo e dall'ammessa loro diversa capacità; e l'ingresso nella produzione si arresta per quell'imprenditore che avrebbe uguale al prezzo di vendita non solo il costo marginale (come tutti gli altri) ma anche quello unitario (medio);
5. non si può supporre, in condizioni di equilibrio, che l'imprenditore marginale sia quello di capacità *media*: è invece quello di capacità *minima*, essendo l'ingresso « nell'agone produttivo » determinato soltanto dal prezzo e dalla capacità.

Cosicché, conclude l'Autore «non ci sono profitti negativi che si bilancino con quelli positivi, non c'è un profitto *normale* od *ordinario* che dir si voglia, ma continua ad esserci una tendenza all'annullamento del profitto per il preveduto ingresso di imprenditori via via sempre meno capaci».

Aggiunge poi (a p. 246): «L'esistenza teorica di profitti positivi causati soltanto da differenza di capacità tra imprenditori .. si accorda con la constatazione empirica che la massa degli imprenditori si addensa in prossimità dell'imprenditore marginale; questa massa è quella degli imprenditori ordinari dell'estimo, per i quali, praticamente, si suppone raggiunta la condizione teorica del profitto nullo, supposizione che assai meglio dell'altra di un profitto tendente ad una quantità finita risponde alle finalità pratiche dell'estimo»¹⁸.

¹⁵ Per questo argomento, nota Famularo, «avvalendosi di una non ricordata fondamentale considerazione del Serpieri».

¹⁶ Buona parte dell'articolo è dedicata però alla critica di alcuni recenti scritti dell'Orlando.

¹⁷ Di Cocco aveva scritto (p. 602): «...quindi, il gioco della libera concorrenza farebbe sì che il prezzo verrebbe ad adeguarsi proprio al costo unitario di produzione sostenuto dagli imprenditori normali».

¹⁸ Può essere interessante notare che Michieli (*op. cit.*, p. 104), nel chiudere un paragrafo, così scrive: «Per profitto normale si deve intendere ... quello che, in quel dato ambiente, per quel dato tipo di beni e per determinate esigenze pratiche, realizzerebbe la maggioranza degli imprenditori».

Una piccola digressione

La disparità delle opinioni sopra riportate non deve stupire: anche in economia generale, effettivamente, l'argomento *profitto* è fra i più dibattuti, e appare alquanto controverso, anche per ovvi motivi storici e culturali. Basti, per brevità, rinviare alle rispettive voci di notissimi *dizionari* di economia, come il Papi (1967; alle pag. 1132-3) o il Ricossa (1982; alle pag. 391-5)¹⁹.

Una visione classica, e pacificamente accettata almeno fino agli anni cinquanta (cfr. Del Vecchio, 1961; p. 129), è quella, di derivazione walrasiana, che considera il profitto solo quando dalla statica economica si passi alla dinamica; e ciò «per la ragione che l'opera tipica dell'imprenditore non è suscettibile di essere compresa nei limiti dell'economia statica».

Cosicché, fin che si rimane nella statica, attuandosi la produzione nel modo più efficiente senza particolare necessità di organizzazione, il profitto resta annullato come reddito specifico, perché non comprende nulla oltre l'interesse corrente sul capitale²⁰ e la remunerazione per l'opera personale dell'imprenditore, infatti «i guadagni superiori al normale tenderebbero a compensare le perdite, senza che vi fosse alcun premio per il rischio».

Se consideriamo invece brevi periodi di tempo durante i quali l'economia si muove per soddisfare nuove esigenze, si vede come possa essere notevole la differenza di remunerazione tra i vari imprenditori: alcuni sono in perdita – e perderanno il loro capitale – altri in pareggio, altri ancora hanno un guadagno differenziale, che appare qui come una rendita di produzione e costituisce il vero e proprio elemento specifico del profitto (*op. cit.*, p. 130)²¹.

Anche in testi a quel tempo più 'moderni' (per tutti, Lipsey, 3^a ed. 1968; p. 652), se cambia un poco la terminologia (rendimento del capitale come guadagno di trasferimento, ad es.) la sostanza non muta: «il termine profitto indica il guada-

¹⁹ Ma, già in vocabolari della lingua potremmo leggere (Battaglia, *Grande dizionario della lingua it.*, vol. XIV, s.v. (§ 3): « Nel linguaggio della teoria economica, reddito dell'imprenditore, costituito dall'eccedenza dei ricavi rispetto ai costi di gestione di un'impresa (e da particolari indirizzi teorici è stato anche identificato restrittivamente, di volta in volta, nella remunerazione per il lavoro dell'imprenditore, nella ricompensa per il rischio assunto, nell'interesse sul capitale investito o in una combinazione diversamente proporzionata di tali elementi ».

²⁰ Il quale poi, a ben vedere, è un apporto specifico del capitalista, non dell'imprenditore, anche quando le due figure si confondono in una sola persona.

²¹ Ma già nell'*Enciclopedia italiana*, s.v. (vol. 28 del 1935), il De Maria, dopo avere presentato le vedute dei classici e dei neoclassici, scriveva che la teoria prevalente, al momento, era il punto di vista dinamico, per il quale il profitto è definito come il sovrappiù, rispetto al costo, che va all'imprenditore per la sua opera *tipica* di organizzatore della produzione; diverso quindi dalle tre remunerazioni fondamentali considerate dall'economia statica. I punti fondamentali della teoria risultano così essere: I. Il profitto è indipendente dalla forma concreta dell'organizzazione economica della società perché l'essenza sua sta nei cambiamenti dinamici; II. Il profitto non è un elemento del costo bensì del prezzo; III. Il profitto deriva dal progresso (Del Vecchio: è il prezzo corrispondente a quanto l'imprenditore avrebbe perduto ove l'esito dell'operazione economica fosse stato sfavorevole).

gno eccedente il costo del capitale. In un mondo perfettamente immutabile e dove non esiste alcuna barriera all'ingresso nelle varie industrie, il profitto tende ad annullarsi, [e] il rendimento del capitale tende ad eguagliarsi (tenendo naturalmente conto della diversità di rischio)».

Infine, considerato l'argomento che si sta trattando, non possiamo non citare SCHUMPETER, almeno quando ricorda (1949; pagg. 127-9) le principali correnti di pensiero che diedero luogo a teorie del profitto imprenditoriale come distinto dall'interesse, ossia quella di Mangoldt, che riprendendo concetti di Samuel Bailey, definiva «il profitto come quel particolare elemento del provento totale che si attribuisce all'imprenditore come rendita di abilità»; e quelle che, partendo da Say, in sostanza pongono l'attenzione sulla distinzione tra *reazione adattativa* e *reazione creativa*.

A questo punto devo chiedere venia al cortese Lettore per averlo intrattenuto, forse troppo didatticamente, su concetti da tempo ben conosciuti; ma lo scopo era di ribadire che non sono teoria e modelli o terminologia a mancare nelle applicazioni dell'economia all'estimo: quelli che mancano, o che può essere assai difficile spiegare e giustificare, sono piuttosto i famosi dati *ipotetici*, ma concreti, che il perito deve per l'appunto prendere in considerazione e valutare in qualche modo per poter compiere la sua stima.

Non per niente Di Cocco, come si è visto, dopo aver riconosciuto il concetto di profitto normale, avvertì a chiare lettere che intorno al medesimo, dal punto di vista estimativo, nulla poteva dirsi.

Estimo e contabilità

Negli ultimi anni, per effetto dei numerosi e non piccoli cambiamenti intervenuti nel settore agricolo e nel modo d'essere e operare delle imprese agrarie, e quindi con l'attenuarsi di molte delle specificità di queste rispetto agli altri settori produttivi, oltre che per l'espansione dell'estimo civile e industriale, sono entrate nella teoria e nella pratica estimative delle procedure di stima riguardanti le "valutazioni d'impresa" e gli investimenti in generale, e che prima erano di uso corrente solo nell'approccio finanziario.

Pur con tutti i possibili distinguo, e le molte raffinatezze adottate in questi modelli per operare in condizioni di incertezza anziché deterministiche e per incorporare fenomeni diversi trascurati dalle procedure tradizionali, si tratta in definitiva di stime per capitalizzazione dei redditi, o attualizzazione dei flussi monetari futuri. I dati per la stima provengono, più o meno implicitamente, dai bilanci aziendali, e dipendono quindi dalla struttura della contabilità e dalle definizioni in essa adottate.

In tale contesto ci si può ben chiedere quale sia l'oggetto della capitalizzazione: un utile netto, un utile operativo, i dividendi attesi? Naturalmente la scelta dipende dalle circostanze della stima, ma ritroviamo qui, per altra via, incertezze di metodo e operative non troppo dissimili da quelle nostre²².

²² Incertezze, che in definitiva, si riflettono sulle due principali tecniche di capitalizzazione in uso, *direct capitalization* e *yield capitalization* secondo la terminologia americana.

Anche in contabilità, infatti, non abbiamo definizioni univoche dell'*utile*, cambiando esse da paese a paese; e anche gli 'utili' futuri sono per l'appunto da determinare (stimare) secondo una certa 'normalità' di esercizio e di presumibile sviluppo aziendale, che oltretutto, negli schemi più semplici adottati per le valutazioni di borsa, sono considerati *costanti* e *illimitati*.

Circa i saggi di remunerazione, si distingue generalmente tra il capitale 'vecchio' e quello 'nuovo' (al quale deve essere assicurato almeno un tasso minimo di remunerazione per non correre il pericolo che si... rivolga ad altri più graditi lidi), con problemi non troppo diversi da quelli tanto dibattuti, ad es., nella stima dei miglioramenti (saggio unico o differenziato di sconto, uguale o differente saggio di capitalizzazione *ante* e *post* miglioramento, ecc.).

Può risultare interessante, nell'attuale contesto, rammentare la proposta avanzata a suo tempo dall'Anthony (1986), i cui manuali di contabilità ebbero e hanno ampia diffusione anche in Italia, di riconoscere in bilancio una remunerazione (figurativa, s'intende) anche al capitale di apporto dei soci, come si farebbe, calcolando gli opportuni ratei, se si trattasse di un debito verso terzi²³. Anche in questo caso infatti nasce, o meglio nascerebbe – visto che il principio non è stato accettato nella sua generalità – la questione di quale tasso di compenso *normale* e/o accettabile si debba riconoscere a questo capitale.

Un caso simile: il tasso di interesse naturale

Il tasso di interesse 'naturale' o 'neutrale' è definito come il tasso di interesse reale coerente con un prodotto pari al suo livello potenziale e con un tasso d'inflazione stabile²⁴.

Da un punto di vista concettuale esso costituisce un importante punto di riferimento per la politica monetaria; ma, in pratica, non è direttamente osservabile e può essere solo stimato a partire da ipotesi specifiche e con un elevato grado di incertezza, cosicché risulta difficile utilizzarlo nella conduzione quotidiana della politica monetaria.

Nella pratica, conclude la BCE, queste «notevoli incertezze circa le stime del tasso di interesse reale naturale suggeriscono che queste ultime sono di utilizzo difficile (e potenzialmente molto rischioso) nel processo decisionale della politica monetaria».

Come si vede, ci si trova in una situazione non molto diversa da quella nostra, del tasso normale di remunerazione del capitale, dove la difficoltà maggiore non sta nel definire il concetto ma nel misurarne la grandezza senza sbagliare troppo.

²³ Rammento che la situazione legale e fiscale negli SUA, come la stessa tradizione contabile, erano (e sono, pur essendo nel frattempo intervenuti vari cambiamenti) assai diverse dalle nostre; e che la proposta venne sostanzialmente avanzata per rendere simili i bilanci delle società e degli altri enti economici (aventi, ad es., dei fondi di dotazione in luogo del capitale sociale).

²⁴ Banca Centrale Europea, *Bollettino mensile*, 2004 (5): 59-71. Con maggiore precisione, il tasso di interesse neutrale è il tasso di interesse reale a breve termine coerente nel lungo periodo con il prodotto al suo livello potenziale (o sostenibile) e con un tasso di inflazione stabile (p. 59),

Le considerazioni di Misseri del 1984

Prima di concludere, riporto, secondo quanto detto nella nota 7 sopra, un passo di Misseri (1985) che ha ora un interesse quasi storico, e che può aiutare a chiarire le vicende sopra richiamate. In occasione del Seminario di studio del settembre 1984, a Bologna, su *I contenuti dell'estimo rurale nel nuovo ordinamento delle Facoltà di Agraria*, trattando dei parametri economici di stima (§ 4.1), Egli dunque ricordava che le critiche maggiori all'impostazione tradizionale erano appuntate sul concetto di reddito e di saggio di capitalizzazione, perché considerati di derivazione marginalista, e concludeva (p. 33; alla quale si rimanda per comprendere i riferimenti) che «nell'Estimo classico non si parla mai di azienda marginale bensì di azienda ordinaria e noi siamo peccatori di un tentativo di raccordo tra l'una e l'altra che ci stimolò alla teorizzazione del profitto normale. In forma culturalmente esplicita siamo fuori dalle maglie marginaliste da gran tempo e la cosa è stata capita da un largo strato di Estimatori agraristi e da Qualcuno non agrarista: altri ignorano il fatto».

Come si vede, un ritorno convinto al 'canone' estimativo; anche se aperto a tutti gli aggiornamenti resi necessari dai nuovi campi di valutazione; aggiornamenti che utilmente l'Autore propose in dottrina nel detto Seminario, ma che aveva elaborato da tempo, presentandoli, come è noto, nella relazione introduttiva del VII Incontro di Estimo del 1977.

Conclusioni

Per ritornare al punto di partenza, la proposta di introdurre un "profitto normale" negli schemi di calcolo che conducono alla stima di alcuni degli aspetti economici, se reputata interessante dal punto di vista teorico e metodologico, sembra, dal punto di vista didattico e professionale, correre il rischio di diventare una complicazione poco utile, e forse potenzialmente pericolosa perché foriera di molte incertezze.

Una presentazione semplicistica dell'argomento, infatti, può indurre nuovamente dei dubbi, del tutto superati, circa la stima per capitalizzazione, dove invece l'applicazione della prima ipotesi di Misseri, come si è visto, non ha effetti. Per gli altri aspetti economici poi (trasformazione, surrogazione), per i quali Di Cocco segnalava la possibile insufficienza del modello tradizionale, in effetti la questione sembra non potersi generalizzare così in astratto, ogni concreto caso di stima richiedendo una specifica analisi e le opportune decisioni in merito da parte del perito²⁵.

In particolare, per il costo di produzione (o costruzione), per la determinazione del quale nel manuale citato viene esplicitamente proposto di considerare il profit-

²⁵ In definitiva, l'aspetto caratterizzante è proprio la figura dell'imprenditore concreto rispetto a quella astratta del modello, o anche rispetto a quello ordinario (di quel particolare mercato), perché diviene allora possibile definire i tassi 'soggettivi' di interesse da considerare per i calcoli.

to normale, si potrebbe inoltre sostenere che i computi metrico-estimativi (prezzi 'standard' cui si aggiunge un *tot* di profitto, che risulta veramente difficile quantificare con una corretta procedura estimativa) sono la base di contratti d'appalto o preventivi, ma non sono stime del costo di costruzione o produzione. Questo dovrebbe essere propriamente stimato mediante la comparazione con casi simili sul mercato dei contratti di costruzione; rimanendo aperta, in ogni caso, la questione di una sua corretta quantificazione attraverso gli appropriati parametri.

Bibliografia

- Anthony, R.N. 1986. *Contabilità e bilancio: uno schema concettuale*. Milano: Franco Angeli. [Titolo originale: Tell it like it was: a conceptual framework for financial accounting].
- Cacciola, A. 1968. Stima analitica e profitto normale. *Gen. Rur.* 31: 735-40 (6).
- Chini, A. 1961. Del giudizio di stima nella sua formulazione teorica e pratica. *Gen. Rur.* 24: 929-40 (12).
- Del Vecchio, G. 1961. *Economia generale*. Torino: UTET. (Trattato italiano di economia; 1).
- Di Cocco, E. 1957. L'ipotesi del profitto normale. *Gen. Rur.* 20: 596-608 (13).
- Di Cocco, E. 1960. *La valutazione dei beni economici*. Bologna: Calderini.
- Di Sandro, G. 1970. Mercato imperfetto e profitto normale nella dottrina estimativa. *Gen. Rur.* 33: 19-29 (10).
- Famularo, N. 1959. Economia agraria ed estimo vecchio e nuovo. *Riv. Catasto e SS.T.T.EE.* 14 (n.s.) n. 4: 235-53 (19).
- Lipsey, R.G. 1973 *Introduzione all'economia*, 3ª ed. Milano: Etas Kompass.
- Michieli, I. & Michieli, M. (2002). *Trattato di estimo* 7ª ed. Bologna: Edagricole.
- Misseri, S.C. 1957. È possibile una rappresentazione scientifica della teoria dell'ordinarietà?. *Gen. Rur.* 20: 589-94 (6).
- Misseri, S.C. 1985. I contenuti dell'estimo rurale nel nuovo ordinamento didattico del corso di laurea in scienze agrarie. Sta in: *I contenuti dell'estimo rurale*. [Firenze]: Ce.S.E.T. 17-50 (34).
- Papi, G.U. 1967. *Dizionario di economia*. Torino: UTET.
- Ricossa, S. 1982. *Dizionario di economia*. Torino: UTET.
- Schumpeter, J.A. 1949. Teoria economica e storia imprenditoriale. Sta in: *L'imprenditore e la storia dell'impresa : scritti 1927-1949*. Torino: Bollati Boringhieri; 1993; pp. 123-44. (L'età moderna; v. 11). [Tit. or.: Economic theory and entrepreneurial history (1949; poi 1989)].
- Serpieri, A. 1946. Nuovi contributi alla teoria delle stime. *Riv. di Estimo Agr. e Gen. Rur.* 9: 3-12 (10). [Poi in *Scritti...*, Firenze, 1957]
- Serpieri, A. 1948. Sui concetti di impresa marginale, impresa ordinaria e azienda tipica. *REA* 3: 178-85 (8).
- Serpieri, A. 1951. *Da una «Guida all'arte delle stime rurali»*. Bologna: Ediz. Agricole.
- Serpieri, A. 1957. *Scritti di economia agraria, 1946-1953*. Firenze: Le Monnier. (Pubblicazioni della Università degli Studi di Firenze, Facoltà Agraria e Forestale).
- Serpieri, A. 1958. *L'azienda agraria*. 2ª ed. Bologna: Edizioni Agricole.
- Schumpeter, J.A. 1949. Teoria economica e storia imprenditoriale. Sta in *L'imprenditore e la storia dell'impresa : scritti 1927-1949*. Torino: Bollati Boringhieri; 1993; pp. 123-44. (L'età moderna; v. 11). [Titolo originale: Economic theory and entrepreneurial history].