

### III INCONTRO DI DOCENTI DI ESTIMO

1 - *Introduzione di P. ABBOZZO*

2 - *Interventi:*

AGUS CAEDDU C.

BENASSI A.

BOSSO B.

BRUSCHI E.

CACETTA A.

MALACARNE F.

MONTANINI C.

SORBI U.

3 - *Allegati*

Verbale del III Incontro

Lettera di convocazione



*TEORIE E VICENDE MONETARIE  
E LORO RIFLESSI  
SUL MERCATO FONDIARIO*

Introduzione

del Chiar.mo Prof. Dr. PAOLO ABBOZZO



Caratteristica dei nostri giorni è la crisi del sistema monetario internazionale. Questa crisi si esprime oggi con sussulti sempre più convulsi e frequenti: è inutile ricordare le numerose crisi che si sono succedute dal novembre del '67 in poi, crisi che iniziarono con la svalutazione della sterlina, seguita poi nel marzo del '68 da quella del dollaro, seguita dal duplice prezzo dell'oro; la crisi del franco francese e insieme ad una sua svalutazione camuffata, una rivalutazione del marco tedesco e un'altra crisi della sterlina, per continuare via via fino ai nostri giorni. Va esaminato perciò la natura e il funzionamento del sistema monetario internazionale basato sul sistema del gold-standard ricollegando le ragioni della crisi alle principali contraddizioni che dilanano oggi il sistema capitalistico mondiale. La caratteristica comune di qualsiasi sistema a base aurea sia fondato esclusivamente sulla moneta in metallo sia sulla carta moneta ricondotta all'oro, è l'adeguamento automatico della massa monetaria alla massa metallica e cioè alle riserve di cambio. Se la copertura legale in oro del dollaro del 25% e le riserve non superano il 25% la massa dei biglietti di banca circolanti, ogni riduzione di queste riserve, porta una contrazione della massa monetaria, il che implica di fatto una deflazione dei biglietti di banca in circolazione. Quanto alla moneta fiduciaria, essa dipende in ultima analisi dalla massa dei biglietti di banca. L'intero sistema monetario si trasforma a questo punto in una piramide rovesciata che si riduce automaticamente appena la sua base, cioè l'oro conservato nelle casseforti della banca centrale, si restringe. L'esperienza ha ormai dimostrato che esiste una relazione costante tra la massa monetaria in circolazione, e il ritmo di contrazione dell'attività economica in generale. In regime capitalistico, un'espansione dell'attività economica, è necessariamente accompagnata da un'espansione delle risorse monetarie, sia sotto forma di salari sia di profitti, mentre ogni contrazione, recessione o crisi più grave, comporta una tendenza alla deflazione (la disoccupazione completa o parziale restringe la massa monetaria, i profitti scendono, ecc). Se indipendentemente dal ciclo economico lo Stato mette in circolazione mezzi di pagamento supplementari (aumentando l'indennità di disoccupazione, favorendo i crediti, concedendo le sovvenzioni alle industrie, commesse statali ecc.), l'effetto della recessione o della crisi risulta attenuato. Se invece, indipendentemente dal ciclo economico, lo

Stato accentua la deflazione riducendo gli stipendi dei funzionari, le indennità di disoccupazione e i crediti al capitale, l'effetto della recessione della crisi diviene ovviamente accresciuto. Nel primo caso il potere d'acquisto complessivo diminuisce meno rapidamente dell'occupazione e della produzione industriale, nel secondo caso invece diminuisce più rapidamente. Una delle ragioni della particolare violenza della crisi del 1929-32 è dovuta al fatto che in parecchi Paesi capitalistici in particolare modo negli Stati Uniti, Inghilterra e in Germania la politica deflazionistica messa in atto dal governo è venuta a coincidere con un calo della produzione e quindi dell'occupazione realizzatasi precedentemente. In un sistema basato sulla carta moneta agganciata alla base aurea, banche centrali e governi capitalisti sono però obbligati a ridurre la massa monetaria circolante non appena cominciano a diminuire le loro riserve. Basta quindi che l'esplosione di una recessione coincida con un deficit grave della bilancia dei pagamenti, perché un governo sia costretto ad applicare una politica deflazionistica (il che peraltro comporterebbe precipitare in una crisi economica di estrema gravità). Se i governi dei diversi Paesi avessero seguito i consigli del francese RUEFF ritornando al sistema a base aurea in Francia, la fuga massiccia delle riserve di cambio avrebbe imposto al governo una politica di deflazione indipendentemente dall'aumento dei salari e dei prezzi con la conseguenza che si sarebbe visto in Francia, decine di migliaia di fallimenti e più di un milione di disoccupati. Proprio in ragione dell'esperienza fatta con la crisi del '29-'32, per la paura appunto di vedere ripetersi un terremoto di tal genere, i rappresentanti della maggior parte dei Paesi, si riunirono a Bretton Wood nel 1944 e decisero di passare al sistema gold-exchange-standard in base al quale viene eliminato il rapporto automatico tra massa monetaria e riserve auree e cioè la fluttuazione automatica del potere d'acquisto complessivamente disponibile in funzione della fluttuazione delle riserve di oro (1). In questo nuovo sistema infatti la riserva di cambio di ogni banca centrale non è più costituita soltanto dall'oro, ma dall'oro e da un certo quantitativo di divise pregiate in primo luogo il dollaro e la sterlina. Un complicato meccanismo garantito dal fondo monetario internazionale fa sì che quando diminuiscono

---

(1) Un sistema monetario nel quale circolano biglietti di banca convertibili in oro a semplice richiesta si chiama sistema aureo o gold-standard che comprende il gold-bullion-standard = biglietti convertibili in oro che rimane in verghe presso la banca centrale

gold-specie-standard = monete d'oro e biglietti in esse convertibili;

gold-exchange-standard = biglietti convertibili non in oro ma in valuta di un Paese in cui esiste uno dei due sistemi detti.

le riserve d'oro di un Paese, queste possono essere compensate dalle monete di riserva, dollari e sterline oppure da crediti internazionali e ancora dalle due cose insieme. All'interno di ogni sistema economico nazionale è da considerare il controllo sulla massa monetaria esercitato dalla banca centrale attraverso vari strumenti: manovre sui tassi di sconto, su quelli d'interesse, controllo del credito bancario attraverso coefficienti di liquidità imposte alle banche ecc. Quando si hanno perdite in oro, che è il caso del deficit della bilancia dei pagamenti, queste possono principalmente rapportarsi a due fenomeni. Possono cioè derivare dal deficit della bilancia commerciale, quando questo deficit non è compensato da entrate così dette invisibili, (interessi e dividendi provenienti da capitali investiti all'estero, introiti ricavati da trasporti marittimi a reti internazionali, rimesse degli emigranti, risorse derivanti dal turismo, ecc.). Oppure possono derivare da un'esportazione di capitali superiore al « boni » della bilancia commerciale. Il primo caso, che è poi quello italiano, significa che un Paese vive al di sopra dei suoi mezzi, che esaurisce le sue scorte mentre il secondo, caso degli Stati Uniti, indica invece che un Paese sta cercando in misura sproporzionata di trasformare delle entrate correnti e delle risorse prodotte, normalmente in investimenti a lungo termine. Il deficit corrente della bilancia dei pagamenti esprime sempre una situazione d'inflazione. L'entità del potere di acquisto in circolazione nel Paese supera il valore dell'offerta in beni e servizi. L'eccedenza fa affluire prodotti stranieri supplementari verso il Paese in cui il fenomeno si registra. Quando un Paese ha una bilancia dei pagamenti in deficit essa comincia a liquidare le sue riserve, s'indebita sempre di più e finisce per rimanere incastrato in questa rete. Quanto siamo venuti esponendo brevemente è solo un cenno del complesso fenomeno che è l'inflazione. Del resto non è possibile definire l'inflazione in modo omogeneo, identico in ogni periodo e in differenti contesti economici. Basta al riguardo ricordare le differenti proposizioni che dell'inflazione le diverse scuole economiche hanno fornito nel tempo. Nè la scuola mercantilista, nè quella marginalista, nè quella Keynesiana nè la monetarista, in fondo hanno completamente risolto questo grosso problema della politica economica. Gli anni '60 hanno prodotto le prime valute internazionali e i primi mercati monetari internazionali. L'eurodollaro inventato dall'URSS ed elaborato a Bretton Wood ha raggiunto un fondo di 50 miliardi di dollari. Lo sviluppo delle esportazioni mondiali totali che ha superato i 260 miliardi di dollari all'anno, la creazione dei diritti speciali di prelievo (oltre 6 miliardi di dollari) hanno sommerso il sistema monetario del gold exchange standard. Esso ha rivelato la fittizia

funzione della sterlina come valuta internazionale e la fragilità del sistema monetario internazionale. Siccome i bisogni generano i mezzi, sono state create nuove fonti di liquidità per lubrificare il commercio mondiale. Uno degli effetti collaterali di questa nuova moneta è che si sono fortemente ridotte l'autonomia e la portata della manovra dei tassi d'interesse attuata sul mercato interno per far fronte al fabbisogno di moneta nazionale e delle politiche creditizie. La spinta della moneta calda in tutto il mondo, le misure prese da grandi società internazionali nei confronti delle valute minacciate per proteggerle dall'erosione dovuta all'inflazione alla svalutazione, crea immensi fondi di investimento accumulati. Il collocamento di miliardi di dollari, di sterline e di franchi sul mercato della moneta a breve e a brevissimo termine compiuto da società internazionali ad alti interessi sono tutte pratiche nuove, globali, con le quali la gestione di valuta interna del credito deve competere. Ecco quindi la necessità di stabilizzare i mercati valutari mondiali. Le società multinazionali stanno creando le basi di una vera economia globale. Per il 1975 si stima che quasi il 35% della produzione occidentale, non statunitense, verrà svolta da consociate americane o da consociate di imprese americane. Gli investimenti diretti degli Stati Uniti in Europa sono aumentati da 6,7 miliardi di dollari del '60 a più di 21 miliardi nel '70 un aumento di oltre il 220%. Dal 1970 le consociate delle società americane, hanno aumentato le loro spese per impianti e attrezzature all'estero a 13,2 miliardi di dollari pari al 22%, rispetto al '69. La massima parte di tale espansione è stata registrata nell'Europa occidentale. Durante gli ultimi dieci anni il valore degli investimenti americani all'estero è più che raddoppiato passando da 32 miliardi di dollari del '59 a 70 miliardi del 1969 e 80 nel 1970; alla fine del '71 si presume che abbiano superato i 90 miliardi di dollari. Gli economisti stimano che nel 1970 poco meno di 1/4 del prodotto nazionale lordo degli Stati Uniti proveniva da società europee e giapponesi. Negli anni '70 il grande sforzo di investimento delle imprese europee, sarà diretto verso gli Stati Uniti il più grande e conveniente mercato del mondo, completando così gli sforzi delle società americane in Europa compresi i Paesi partners del Mercato Comune Europeo. Altro elemento che perturba il mercato monetario internazionale è stato, come dicevamo, l'eurodollaro. La nascita e la fortuna e il conseguente rapido sviluppo del mercato dell'eurodollaro sono legate alle vicende degli anni più recenti. Si può dire che l'eurodollaro non sia altro che l'insieme dei depositi in dollari appartenenti a soggetti non residenti negli Stati Uniti e gestiti da istituti bancari situati fuori degli Stati Uniti ed in particolare in Europa. La caratteristica principale del mercato dell'eurodollaro sta nel fatto



che esso si svolge con una divisa emessa da un Paese, ma circolante al di fuori di questo Paese. Il criterio base è cioè quello dell'extraterritorialità del luogo d'impiego e di trattazione di questa moneta rispetto al luogo di emissione originaria. La nascita dell'euromercato ha determinato la formazione di importanti depositi di dollari statunitensi presso banche europee. Questi depositi provocati dal deficit della bilancia americana, sono successivamente passati dal mercato americano a quello europeo. La razionalizzazione dell'impiego dell'ingente massa di liquidità che si era venuta così creando, costituisce infatti l'atto di nascita dello euromercato. La presenza di queste cospicue masse di manovra estremamente sensibili al richiamo dei mercati in tensione, unita all'attività delle eurobanche, e le grandi imprese multinazionali, suscitano apprensione e richiedono misure di intervento adeguate, al pari, se non di più, di quanto comporta il deficit USA.

Per completare il quadro della situazione monetaria internazionale sarà utile ricordare gli ultimi avvenimenti del resto a tutti noti. Nell'agosto 1971 si ha la decisione americana di inconvertibilità del dollaro. Nel dicembre dello stesso anno la fissazione a Washington delle parità così dette Smitsoniane, poi la fluttuazione di alcune monete, la nuova svalutazione del dollaro, la fluttuazione congiunta di sei delle nove monete europee, la fluttuazione isolata delle altre tre tra cui la lira. Altro elemento che si è aggiunto in questi ultimi mesi alla crisi monetaria internazionale a complicare vieppiù le cose, è stata la crisi del petrolio, cioè l'esplosione drammatica di un fenomeno più ampio e profondo che caratterizza l'intero campo delle materie prime e che è destinato a sconvolgere se non si troveranno soluzioni adeguate, l'intero quadro mondiale.

Siamo in effetti a una svolta storica dell'economia internazionale che sta alterando tutti i rapporti tradizionali tra i Paesi produttori e Paesi consumatori di materie prime. I problemi che ciò pone alle nazioni industriali sono di ovvia gravità. Ma la gravità non è minore per i Paesi in via di sviluppo. Anche se alcuni di essi potranno avvantaggiarsi dell'aumento dei prezzi delle loro materie prime come ad es. è avvenuto già nel settore del petrolio, il grosso delle nazioni del Terzo Mondo, si troverà sotto il peso di una crisi inflazionistica generale, e a ciò occorre aggiungere una constatazione più specifica. Le prospettive economiche dei Paesi in via di sviluppo dipendono largamente dall'esistenza delle nazioni industrializzate e una recessione dell'occidente, rischia quindi di interrompere le loro fonti di aiuto. La carenza mondiale di materie prime ha infatti raggiunto un tale livello di pericolosità per l'intera umanità, che l'ONU come è noto, sta discutendo proprio in questi giorni il problema

delle materie prime. Ad es. l'aumento del prezzo del petrolio ha aperto in seno al Terzo Mondo, una profonda spaccatura dividendo i Paesi in via di sviluppo in due gruppi, uno stretto di produttori di petrolio, che ha visto aumentare in misura eccezionale i suoi profitti, e la larga maggioranza delle altre nazioni, africane, asiatiche, latino-americane che sono state colpite dalla crisi in proporzioni anche più gravi dei Paesi industrializzati dell'occidente. Le cifre sono eloquenti e agghiaccianti. I Paesi in via di sviluppo secondo l'ultimo rapporto statistico delle Nazioni Unite, vedranno il costo d'importazione di petrolio nel 1974 salire dai 2 miliardi di dollari dello scorso anno a un livello tra i 10 e 12 miliardi, un aumento che per le loro economie presenta prospettive che non è esagerato definire catastrofiche. L'intervento di Kissinger alla Conferenza delle Nazioni Unite sulle Materie Prime è stato, come è noto, tutto impostato sulle conseguenze che avrà sul mercato alimentare mondiale la riduzione delle concimazioni conseguente all'alto costo del petrolio. Il segretario di Stato americano ha sostenuto che è necessario un migliore equilibrio fra produzione di derrate alimentari e incremento demografico. Per quanto riguarda le produzioni alimentari, Kissinger ha proposto la creazione di un « Consiglio Alimentare Mondiale » e ha indicato come obiettivo immediato la ricostituzione di riserve alimentari per fronteggiare le carestie e altre situazioni di emergenza nel mondo.

Dopo avere sommariamente descritto i più eclatanti fenomeni monetari che caratterizzano il mondo dei nostri giorni, cerchiamo di esaminare quali ripercussioni hanno sul mercato fondiario tali enormi masse di denaro liquido rapidamente crescenti, che cercano in un mondo economicamente e socialmente inquieto una loro collocazione.

Innanzitutto tralasciamo le dotte disquisizioni sulla natura del mercato fondiario, cioè se il mercato fondiario è da considerarsi mercato di perfetta concorrenza oppure di monopolio assoluto o bilaterale oppure di imperfetta concorrenza o come altri usano dire di concorrenza monopolistica. A nostro avviso infatti tali disquisizioni nascono da una concezione prettamente locale e ristretta del mercato fondiario. Riteniamo che ormai i fenomeni mondiali vadano visti integrati e nella loro globalità e che non sia più il tempo di esaminare gli aspetti del mercato fondiario limitatamente ad alcune ristrette zone. Direi infatti che la caratteristica più eclatante del mercato fondiario dei nostri giorni, è quella che, a determinare le variazioni dei prezzi sono intervenute e intervengono, forze esterne al settore agricolo che generano variazioni rapide e consistenti nella dinamica del mercato fondiario. Riteniamo infatti che uno dei punti da approfondire in questa trattazione, sia appunto quello relativo al fatto

che pur essendo i beni fondiari capitali fisicamente immobili e irriproducibili, che danno quindi luogo a mercati tipicamente locali, vi è tuttavia da considerare il fatto, che ormai, stante le caratteristiche mondiali della economia, i capitali possono agire spostandosi rapidamente da un mercato all'altro. Sono infatti a tutti noti i massicci fenomeni di acquisto dei terreni vitati nelle grandi zone della viticoltura francese da parte di industrie alimentari americane, sono altrettanto note le ingerenze sul mercato viticolo italiano di capitali nord-americani canadesi e giapponesi, nel contempo note case viticole francesi acquistano terreni da vitare in California, ancora ricordiamo che Israele non potendo produrre carne bovina nel suo piccolo stato, ha acquistato vastissime proprietà in Australia e in Somalia. E che le società multinazionali alimentari di tutti i Paesi sono alla ricerca di terreni sui quali produrre materie prime a basso costo garantendosi così un'ampia disponibilità di derrate alimentari. Numerosissime sono ormai anche le industrie italiane che vanno acquistando terreni in varie parti del mondo, dal Brasile all'Africa, all'Australia per assicurarsi massicce produzioni di materie prime alimentari.

Innanzitutto è da osservare che, l'ottica con cui dobbiamo guardare i problemi dell'economia agricola mondiale, è completamente diversa da quella con cui li abbiamo guardati fino ai nostri giorni. Ormai sono moltissimi gli studi che dimostrano le preoccupazioni degli economisti per il futuro alimentare del mondo. Ricordo il famoso rapporto del Massachusetts Institut of Technology, i vari rapporti della FAO, la Conferenza Internazionale della FAO del dicembre scorso, e la recente Conferenza delle Nazioni Unite sulle energie e le risorse alimentari. I rapporti della FAO, gli investimenti a cereali (foraggeri e non) avvenuti negli Stati Uniti in questo ultimo anno, le prospettive dei mercati cerealicoli foraggeri del '72-'73, con le enormi ripercussioni che si sono avute nei settori zootecnici sia bovino e soprattutto suino e avicolo in relazione alla chiusura per soli 15 giorni del mercato di esportazione statunitense di soia verso altri Paesi del mondo, ci impongono evidentemente di guardare ai problemi agricoli sotto un'angolazione totalmente diversa da quella con cui li abbiamo guardati fino agli anni '70. Le industrie di trasformazione dei prodotti agricoli, cominciano per la prima volta a preoccuparsi, cosa che assolutamente non era mai avvenuta nel passato degli acquisti, dei rifornimenti delle materie prime con cui operare. Direi che la struttura delle aziende industriali del settore alimentare sta rapidamente e profondamente mutando. Sotto la grande spinta del marketing infatti le industrie alimentari in tutto il mondo, avevano sviluppato un enorme potenziale volto alla presentazione e alla vendita del prodotto. Pochissime erano le

persone che si occupavano degli acquisti tanto poco importante era il problema dei rifornimenti alimentari. Direi che se andiamo a vedere come erano strutturati e come sono strutturate fin'ora, ad es. le industrie alimentari in Europa e nel nord-America, vediamo che rispetto a 100 persone che si dedicano alla vendita solamente 2 o 3 si dedicano agli acquisti. Scarsissima la presenza di magazzini, rarissimi sono gli stoccaggi di prodotti alimentari perchè evidentemente i prezzi delle derrate alimentari nel mondo non hanno subito che lievissime modificazioni e se modificazioni vi sono state queste molto spesso erano (vedi il caso di tutti i prodotti coloniali) in genere solo in diminuzione. Viceversa oggi la maggior parte delle industrie alimentari comincia a porsi il problema dei rifornimenti delle materie prime da trasformare. Sono a tutti note le difficoltà che hanno incontrato per es. le industrie della pasta nell'estate '73 per il rifornimento di grano tenero e di grano duro e addirittura c'è stata la minaccia della sospensione dell'attività produttiva con continue domande del rincaro del prodotto pasta, domande che stanno sfociando forse in questi giorni in un aumento del prezzo della pasta dovuto appunto all'aumentato prezzo del grano. Ecco, direi che il fatto più saliente, più significativo che contraddistingue proprio i nostri giorni rispetto al passato, è quello della carenza dei prodotti alimentari. Certamente nessuno avrebbe previsto che nell'Italia del 1973 in piena affluence society e in pieno consumismo venissero a mancare, il pane, i pomodori pelati e altri prodotti agricoli di cui ogni tanto leggiamo sui giornali o abbiamo notizia che c'è incetta, che mancano ecc. Sappiamo che il pessimo raccolto cerealicolo del 1972 ad es., ha fatto sì che sono stati eliminati praticamente tutti gli stocks che si erano accumulati nel mondo fino appunto a quella data. Il raccolto '73 è andato bene in tutti i Paesi del mondo, ed ecco perchè la previsione dei più pessimisti economisti agrari è che se l'annata agraria del 1974 presentasse le caratteristiche negative che ha presentato il '72, circa metà della popolazione mondiale rischierebbe di morire di fame.

Riteniamo opportuno esaminare la dinamica del mercato fondiario in relazione ai due fattori di cui si è discusso: la enorme massa di capitali liquidi facilmente spostabili da un continente all'altro, e la carenza di prodotti alimentari che caratterizza appunto i nostri giorni. È da precisare al riguardo che accanto a un enorme sviluppo demografico nel mondo ossia una dinamica evolutiva della popolazione mondiale, è da tener conto anche dello sviluppo economico cioè dell'andamento del livello di reddito disponibile mediamente da parte del singolo consumatore. A questo riguardo occorre distinguere il mondo in due grandi gruppi: da una parte i

Paesi in cui è prevalente l'aumento demografico, e in genere sono i Paesi meno sviluppati, e dall'altra i Paesi in cui è prevalente lo sviluppo economico cioè l'aumento dei livelli di reddito disponibili per il consumatore. Infatti nei Paesi dove è prevalente lo sviluppo demografico, assistiamo al fenomeno per cui, quando la popolazione aumenta mentre i redditi pro-capite rimangono sostanzialmente costanti, la domanda dei prodotti agricoli si espande nella stessa quantità in cui è incrementata la popolazione. Ciò ovviamente nell'ipotesi che la distribuzione del reddito non muti, e i gusti dei consumatori rimangono sostanzialmente costanti. Ne consegue un processo di intensificazione che interessa tutti i prodotti e ovviamente tutte le zone a coltivazione dalla pianura alla montagna, si ha cioè una intensificazione indifferenziata. Viceversa, quando lo sviluppo del reddito individuale è intenso e rapido, la domanda complessiva dei prodotti agricoli si espande, diversificandosi però notevolmente, e ne varia la sua composizione. Il più elevato reddito difatti, fa sì che il consumatore richieda una quantità maggiore di prodotti pregiati quali carne, frutta, ortaggi e una quantità relativamente minore, in taluni casi quasi costante, di prodotti poveri, quali pane, farina, mais ecc. Lo sviluppo economico comporta quindi un effetto selettivo da parte del consumatore con conseguente analogo selezione all'interno della produzione agricola, mediante processi sia di estensificazione che di intensificazione.

Prima di addentrarci nella analisi dei due aspetti considerati, diciamo subito che la distinzione che abbiamo fatta è evidentemente del tutto scolastica perchè è chiaro che i due fenomeni coesistono contemporaneamente e specialmente in certi Paesi, e in particolare in certe plaghe del mondo, i due fenomeni sono rapidamente concomitanti. Si pensi ad es. a Paesi come il Brasile, in grande espansione demografica e in grande dinamica di redditi: lo stesso, almeno a quanto risulta, sembra si possa dire per la Cina. Senza considerare quei Paesi la cui economia è del tutto particolare come ad esempio il caso della Libia in quanto come è noto, l'economia libica è stata sconvolta dal rinvenimento di grandi quantità di petrolio a nord di Suez il che ha determinato una vera e propria esplosione di redditi con conseguente fortissimo aumento dei consumi alimentari pregiati quale carne, ecc.

Ciò premesso, cominciamo a vedere il mercato fondiario in quei Paesi caratterizzati dal prevalere dello sviluppo demografico su quello economico. In questa situazione contraddistinta da una forte espansione della domanda di tutti i prodotti agricoli, il capitale fondiario risulta essere disponibile in quantità più limitata rispetto agli altri mezzi produttivi. Tale fattore diviene pertanto in questo contesto, un elemento limi-

tante dell'espansione della produzione agricola. Gli agricoltori anche in funzione della tecnica, non possono che tendere ad esaltare al massimo la produttività della terra, perciò l'impiego del lavoro umano che è disponibile in quantità superiore in genere alla effettiva necessità, e quindi a basso costo, viene spinto verso livelli sempre più elevati; unitamente a tutte le altre tecniche esaltatrici della fertilità. A causa dell'operare della legge della produttività decrescente, legge troppo spesso dimenticata dagli uomini politici, vi è da dire che giunti a una certa quantità di impiego di mezzi per unità di superficie, può divenire conveniente l'utilizzazione di nuovi terreni. Questi in genere sono terreni meno fertili, di quelli già coltivati, e nonostante la bassa fertilità e l'impiego in essi di ulteriori dosi di mezzi disponibili, possono dar luogo a una produttività marginale superiore a quella ottenibile dalle ultime dosi impiegate nelle terre di vecchia coltivazione.

A questo proposito ricordiamo la vasta espansione della coltivazione nelle aree amazzoniche, nelle terre vergini dell'Unione Sovietica, e di vaste plaghe dell'Africa.

I fenomeni descritti però sono in genere turbati da due aspetti che sono tipici dei nostri giorni. Da una parte abbiamo l'urbanesimo che richiama anche in Paesi in via di sviluppo ad es. certi Paesi dell'America latina e dell'Africa, fortissime masse di lavoratori dalla campagna alla città, molto spesso senza che le città possano inserirle in un'attività economica produttiva e ciò crea grossi problemi sociali in quelle città che vedono crescere paurosamente le loro periferie con preoccupanti fenomeni di non integrazione socio-economica degli inurbati, e conseguente rapidissimo aumento del valore dei suoli edificabili. Altro fenomeno tipico dei nostri giorni conseguente alla crisi energetica, è lo spaventoso aumento dei prezzi e con conseguente diminuzione di impiego dei fertilizzanti. Ricordiamo brevemente che tale argomento è stato oggetto proprio in questi giorni di una ampia disamina alle Nazioni Unite sul futuro economico di certi Paesi in via di sviluppo in conseguenza appunto della carenza di fertilizzanti. Abbiamo ricordato l'intervento del Segretario americano Kissinger alla Conferenza delle Nazioni Unite sull'energia, intervento incentrato tutto sulle conseguenze che la carenza dei fertilizzanti avrà sui problemi alimentari del mondo. Alla luce dello spaventoso incremento demografico che sta caratterizzando ormai tutto il mondo possiamo dire che la fase contraddistinta dalla conquista di nuove terre è conseguente alla necessità di aumentare il volume globale della produzione agricola, è un fenomeno ormai non più localizzato solo in certi paesi, ma mondiale. Questo spiega la continua ricerca da parte di gruppi

multinazionali in particolare nord-americani, europei e giapponesi verso l'acquisto e l'accaparramento di terre in Paesi in via di sviluppo. Ciò naturalmente determina l'aumento dei valori fondiari in *tutti* i terreni a possibile destinazione agricola anche di quelli più ingrati e difficili. Il fenomeno è costante, tende cioè a crescere in termini reali di lungo periodo naturalmente anche ad esclusione di fatti congiunturali. L'espansione dei valori fondiari trova la sua giustificazione economica nel fatto che i redditi relativi al capitale fondiario sono anch'essi in aumento, così come il connesso saggio di capitalizzazione. Si tratta in ultima analisi di una situazione economica che è favorevole a coloro che possiedono beni fondiari i quali, date le scarse alternative esistenti per l'impiego di capitali in altri settori produttivi, non possono che essere restii alla vendita dei loro fondi. Infatti l'offerta è assai limitata rispetto alla domanda.

Vediamo adesso di esaminare brevemente la dinamica del mercato dei beni fondiari nei Paesi a prevalente sviluppo economico. Innanzitutto è da dire che in tali Paesi il rapido sviluppo dei settori extra-agricoli moltiplica molto velocemente i posti di lavoro in settori non agricoli. Nascono quindi nuove possibilità di occupazione, e quindi di reddito. delle masse bracciantili fino allora sottoccupate per quella parte della popolazione agricola che vive molto spesso ai limiti della sussistenza nei terreni marginali. L'aumento di reddito difatti, fa sì che il consumatore richieda una sempre crescente quantità di prodotti alimentari e soprattutto di prodotti pregiati quali carne, frutta, ortaggi, e simili. Vi è quindi uno sviluppo economico *selettivo* in quanto il consumatore tende a richiedere soprattutto prodotti agricoli pregiati e con alto valore aggiunto.

Da quanto siamo venuti esponendo, appare chiaro che l'esigenza di aumentare il volume fisico ed economico della produzione con nuove tecniche, non nasce soltanto dalla necessità di sopperire a una domanda crescente e differenziata di prodotti agricoli dovuta all'aumentare della popolazione, e della sua maggiore possibilità di spesa, ma anche l'andamento particolare del rapporto di scambio del settore agricolo avutosi negli ultimi anni. Infatti come abbiamo precedentemente accennato, il sistema dei prezzi dei prodotti agricoli, considerato il potere d'acquisto costante, è stato caratterizzato in questi ultimi anni, da una tendenza alla diminuzione. Per quanto invece riguarda i costi di produzione dei prodotti agricoli, è da notare il costante aumento dei costi fissi, la continua espansione delle voci di costo fisso, mentre si è verificata una contrazione di quelle variabili. Quindi, di fronte ai prezzi agricoli calanti, e costi crescenti, l'unica possibile risposta che gli agricoltori potevano dare al mercato, è stata quella di incrementare la produzione totale: si è cercato

in altri termini di realizzare delle vere e proprie economie di scala. Per realizzare le quali economie di scala, l'agricoltore ha dovuto ampliare la superficie aziendale. Ecco quindi lo stimolo alla espansione delle superfici aziendali con conseguente aumento della domanda di terra. Tale aumentata domanda non proviene solo dalle categorie agricole, ma anche e soprattutto, dalle categorie non agricole. Ciò ha determinato da una parte una maggiore domanda di terreni da parte di categorie agricole e di categorie non agricole, e dall'altra, viceversa, una contrazione dell'offerta dei terreni.

Tutto quanto siamo venuti esponendo, è riferito al settore agricolo: ma è da notare che un crescente sviluppo economico con conseguente aumento di redditi, ampliando le possibilità produttive preesistenti, ha determinato un interesse notevole anche da parte di operatori non agricoli, per usi non agricoli della terra. Ormai è notevole il consumo di terra per usi non agricoli, cioè la terra è divenuta un vero e proprio bene di consumo. Vi è stato quindi un aumentato interesse verso la terra sia da parte delle categorie agricole, sia delle categorie industriali che operano nel campo alimentare e sia di categorie non agricole. Data l'irriproducibilità del bene, l'aumento consistente e congiunto della domanda, ha provocato una notevolissima lievitazione delle quotazioni del mercato fondiario. Se tale fenomeno lo si collega agli aspetti economici-finanziari caratterizzanti la nostra epoca cioè ormai una manifesta e diffusa inflazione dal 1972, si può capire come alla spinta in alto dei valori fondiari, contribuisca anche la concezione tipica non certo solo dei nostri giorni, che la terra è un vero e proprio bene rifugio. Il concetto del bene rifugio spiega perchè nonostante il diminuire della redditività dei terreni, la domanda sia andata via via aumentando in questi ultimi anni con conseguente aumento dei valori fondiari.

L'interesse all'acquisto di terra da parte di categorie non agricole ha raggiunto in tutte le nazioni a notevole sviluppo industriale, aspetti tali che numerosi ormai sono i Paesi che hanno sentito la necessità di regolamentare con precise norme di legge, l'acquisto e il possesso della terra. Infatti, la Francia, la Svezia e in questi ultimi giorni la Danimarca, hanno emanato disposizioni di legge molto severe circa la limitazione all'acquisto di terra. Infatti in base a una recente legge ad es. in Danimarca coloro i quali non sono agricoltori non potranno più acquistare fondi agricoli. D'ora in poi chi vorrà comperare un'azienda agricola, sarà tenuto a risiedere nell'azienda e a trarre da essa la parte essenziale del suo reddito. L'obbligo di residenza non si applica ai piccoli proprietari, gli altri agricoltori non potranno ingrandire le loro proprietà oltre i 200 Ha che,



ricordiamo è il limite massimo della proprietà terriera anche in Svezia. Del resto il fenomeno dell'acquisto di terra da parte di categorie non agricole non è nuovo in Paesi che prima del nostro, hanno subito un accelerato sviluppo industriale. Si ricordi ad es. quanto è avvenuto e sta avvenendo negli Stati Uniti d'America. Negli USA ormai appare evidente la sempre minore dipendenza dei valori fondiari dai redditi agricoli e il costante aumento dei valori fondiari. Ciò anche in relazione al fatto che la popolazione degli Stati Uniti è raddoppiata in poco più di 50 anni. Come è noto, negli Stati Uniti d'America l'agricoltura fa registrare una incidenza relativamente minore nella formazione del reddito nazionale, ma alla tradizionale domanda di terra per investimenti prettamente agricoli, si è consolidata quella di altri settori dell'industria, del turismo ecc. nonché quella di privati per fini residenziali e ricreativi conseguenti alla crescente diffusione dell'economia del benessere.

Speriamo di avere, almeno in parte, adempiuto al compito che ci eravamo prefissi cioè quello di fornire degli spunti a una trattazione, con conseguente discussione, sull'andamento del mercato fondiario. Il taglio che abbiamo dato alla trattazione del tema che il prof. Sorbi ci aveva proposto può, probabilmente, avere lasciato perplessi molti studiosi di estimo. Riteniamo però che sia tempo, se vogliamo fare uscire la nostra materia dalle anguste secche in cui per troppi anni l'hanno relegata ad es. le bizantine disquisizioni sugli aspetti economici dei beni, che l'estimo sia inserito nel più vasto contesto delle scienze sociali *latu sensu* intese: ossia dell'economia agraria, della politica agraria, come settore della politica economica, della sociologia, della economia industriale e simili. Dobbiamo in altri termini uscire dalla dimensione aziendale o locale dell'estimo, per cominciare ad esaminare i fenomeni socio-economici e politici del mondo nella loro globalità perchè è proprio l'insieme di tali fenomeni unitamente alle conquiste della tecnologia, che fa aumentare o crollare i valori fondiari, che spinge certe produzioni in un senso piuttosto che in un altro, che rendono ormai molto spesso delle pure e semplici esercitazioni scolastiche, certe stime analitiche eseguite con grande rigore, ma che non giungono affatto alla determinazione del reale valore di mercato del bene che, non dimentichiamoci, è il fine unico ed ultimo della nostra disciplina.