

INTERVENTI

GUIDO AGUS-CAEDDU

A margine dell'interessante esposizione del prof. Abbozzo vorrei fare qualche osservazione circa la situazione operativa nel settore dell'Estimo nell'attuale contingenza economica.

Da un lato l'evoluzione della situazione monetaria ha messo in moto in maniera massiccia il mercato immobiliare rustico con un ritmo di incremento superiore a quello del mercato urbano. Il fenomeno è caratterizzato da una notevole pressione della domanda (da componenti sovente extragricole nazionali e multinazionali) contro un'offerta che, e per la irriproducibilità dei beni rustici e per ragioni di ritrosia da parte dei proprietari alla indifferenziazione dei capitali, è quantitativamente assai inferiore.

Al livello operativo si constatano i seguenti fenomeni:

- incremento dei prezzi rapido, estremamente influenzabile da una molteplicità di agenti, ravvisabile e quantificabile, al limite, fra l'inizio ed il termine di una contrattazione o, ciò che particolarmente può interessarci, fra l'assunzione di un incarico peritale ed il suo espletamento;
- tempi di contrattazione più brevi che nel passato;
- tendenza all'immediata corresponsione del prezzo o maggiore onerosità per pagamenti differiti.

La determinazione estimativa del probabile prezzo di mercato, in presenza delle prime due condizioni, è divenuta quindi alquanto più problematica che per il passato. Pochi anni addietro si lamentava la scarsità di notizie disponibili e attendibili circa i risultati monetari di avvenuti trasferimenti di immobili; il tecnico, tuttavia, poteva contare su una certa stabilità dei prezzi nel tempo.

Oggi, invero, la massa di notizie disponibili è alquanto aumentata e, per varie ragioni, più attendibile: sporadicamente quotidiani e periodici finanziari e di altra natura pubblicano risultati di rilevazioni di un certo interesse; gli Uffici tecnici erariali redigono annualmente, ai fini della applicazione della legge 22-11-1971 n. 865, ua serie di prezzi di beni rustici in genere lodevolmente elaborati.

A questo aumento della massa di notizie fa contrasto, e ne riduce gravemente l'utilità, il lungo intervallo di tempo intercorrente fra la loro rilevazione e la pubblicazione.

Per questo motivo penso che vadano incoraggiate e potenziate le iniziative quale quella delle cosiddette Banche dei prezzi e che esse debbano ricevere la massima collaborazione da parte di tutti coloro (Istituti scientifici, Istituti di credito, professionisti e altre categorie) che, a loro volta, potranno utilizzare i dati elaborati in tempo breve e relativi a gruppi omogenei di beni trasferiti.

L'opera essenziale del perito — costruzione della scala dei prezzi ed apprezzamento della posizione, in questa, del bene oggetto di valutazione — potrà in tal modo

essere tempestiva e basata su dati di fatto (prezzi medi o, meglio, limiti di prezzi) oggettivi e recenti.

Giustamente il prof. Abbozzo chiude la sua relazione con una critica alla validità della stima cosiddetta analitica (penso che si tratti di quella per capitalizzazione del reddito) sia nel senso didattico sia a livello scientifico di ricerca.

Ritengo che la critica sia largamente condivisa e possa compendiarsi nella difficoltà di ravvisare l'esistenza del parametro « reddito » negli orientamenti e nel comportamento degli operatori di mercato che non paiono immediatamente interessati o prevalentemente stimolati dalla redditività dei beni.

Spero, tuttavia, di poter dedurre da quanto scrive il relatore, un riconoscimento di validità, almeno a livello preferenziale, ed una necessità di approfondimento, a livello scientifico e didattico, alle cosiddette stime sintetiche, tuttora relegate da molti studiosi in una specie di limbo, malgrado che siano passati molti anni da quando il Serpieri tolse a questo gruppo di procedimenti l'aggettivo, epiteto vorrei dire, di « empiriche ».

ALBERTO BENASSI

Quanto esposto e nell'accettare appieno l'asserzione del Serpieri ci porta alla considerazione che necessita una visione quanto più possibile ampia dei fenomeni politici, economici e sociali che caratterizzano momenti ed andamento del mercato fondiario. Le attuali vicende monetarie, la crescente domanda di prodotti agricoli conseguente alla prevalente espansione demografica nei Paesi emergenti e agli aumentati livelli di reddito in altri Paesi, l'incremento dei costi di produzione sono tutti fattori di *carattere generale* e influenzano in tale senso il mercato dei beni fondiari.

« Il fenomeno della nobilitazione del legname, l'impiego sempre più largo del legno come bene strumentale », lo squilibrio vieppiù crescente tra domanda e offerta e l'impossibilità di aumentare la produzione legnosa anche in una proiezione a lungo termine, sono i motivi che hanno indotto un incremento del prezzo reale del legname. Tale incremento presenta nel tempo indici superiori a quelli di diversi materiali da costruzione e a quelli di alcuni prodotti agricoli.

Tutto ciò non manca di riflettersi sui valori dei terreni destinati alla selvicoltura e ne caratterizza un aumento notevole, anche se in misura assai differenziata in quanto vi sono momenti particolarmente incisivi che, anche se conseguenza diretta dei fattori precedentemente citati, esercitano un'azione che rimane peraltro connessa a caratteri locali per cui, poi, è impossibile disgiungersi da una realtà obbiettiva, anche se ristretta a livello locale del mercato fondiario.

Nell'economia forestale non è possibile, infatti, astrarsi da una serie di caratteri ambientali ed economici in quanto la produzione e la costituzione di una massa legnosa, cioè reddito e capitale generatore, si estrinsecano nel corso di numerosi fattori: naturali (clima e terreno), tecnici (forma di governo e di trattamento) ed economici (prezzi e costi di produzione).

Una fustaia particellare, coetanea, ha un valore fondiario che muta di consistenza nel tempo e varia da un minimo, all'inizio del turno immediatamente prima della rinnovazione, identificabile nel valore del terreno nudo atto ad ospitare la coltura forestale, ad un massimo, alla fine del turno nel momento precedente il taglio e, in questo caso,

il valore del terreno nudo rappresenta una frazione minima del valore del capitale fondiario.

Per contro, in un bosco comprensivo, assestato in ciclo produttivo annuo e nella ipotetica condizione di « normalità » — nel senso strettamente forestale —, le variazioni di valore sono connesse all'andamento dei prezzi del legname e dei costi di produzione in quanto la provvigione legnosa è, sia pure grossolanamente, costante nel tempo.

Ma l'una e l'altra condizione rappresentano limiti opposti di una gamma estremamente varia di condizioni.

Ma la caratteristica più propria dell'economia forestale non è tanto nei caratteri esposti, la cui varietà non manca di riflettersi sui prezzi e costi di produzione, ma nell'inesistenza di un mercato fondiario data la rarefazione di compre-vendite in questo settore.

Si può comunque affermare, sulla base di alcuni recenti scambi che i fattori che sembrano maggiormente influenzare i valori di tali beni fondiari, nella realtà odierna, sono:

- la figura economica degli acquirenti;
- l'ampiezza territoriale.

In relazione alla figura economica degli acquirenti, questi s'identificano, nella maggioranza dei casi, in enti pubblici, quali Regioni, Province e Comuni. Tale fatto caratterizza l'intervento nel settore forestale di capitali il cui investimento è volto alla costituzione di un demanio e pertanto orientato da motivi extra-economici, prevalentemente individuabili nella difesa e conservazione dell'ambiente.

Ciò condiziona i caratteri dello scambio che nasce nel presupposto della acquisizione di vaste proprietà, limitrofe od addirittura intercluse tra demani già esistenti.

Inoltre e sempre a questo proposito, v'è da osservare che tale politica non è seguita e condivisa nella stessa misura da tutte le Regioni e che talvolta gli orientamenti sono addirittura opposti.

Sempre nell'ambito dell'intervento di capitali extra-agricoli, ma con finalità assai diversa, è interessante l'acquisizione di terreni di pianura destinati alle colture a rapido accrescimento. In questo caso, i caratteri ambientali e la produzione assestata in ciclo annuo, identificano un mercato che non differisce da quello dei fondi agricoli.

Negli ultimi tempi, infatti, di fronte ad una certa staticità dell'offerta, tendenzialmente anelastica, la domanda oltre che una crescente elasticità ha subito variazioni, ispirata più che da criteri d'investimento in beni-rifugio, dalla necessità di reperimento di materie prime.

Pertanto e in quest'ultimo caso, l'intervento dei capitali extra-agricoli proviene in prevalenza da industrie trasformatrici e si esplica con dimensione diversa in quanto volto a criteri di economicità nella acquisizione delle stesse.

Il secondo punto è in stretta correlazione con quanto esposto precedentemente in quanto la domanda, nell'uno e nell'altro caso determina una condizione di scambio: la vasta dimensione territoriale.

A tale proposito necessita ricordare che la frammentazione e la polverizzazione sono aspetti di una realtà fondiaria montana che, differenziata a livello locale, è tuttora esistente e che, anzi, oggi ha un peso maggiore che non nel passato sul valore dei beni fondiari.

BRUNO BOSSO

La relazione introduttiva sul tema « Teorie e vicende monetarie e loro riflessi sul mercato fondiario », offre spunti di discussione specialmente nella seconda parte dove, in seguito alle premesse relative alle recenti vicende monetarie, al fenomeno della espansione demografica, alla crisi delle materie prime energetiche, ecc. entra nel vivo dei riflessi che tali vicende hanno avuto sul mercato fondiario.

Sostanzialmente appare dalla relazione che: la crisi valutaria internazionale, la crisi delle materie prime energetiche, la trasformazione del mercato fondiario da mercato tipicamente locale a mercato mondiale per l'intervento delle imprese a carattere multinazionale, hanno influito ed influiscono (poichè tali fenomeni si manifestano tutt'ora) sul mercato fondiario determinando quel rapido aumento della domanda cui stiamo assistendo in questi ultimi tempi.

« Ciò determina — sono queste parole del relatore — (pag. 75, Relazione) l'aumento dei valori fondiari di tutti i terreni 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* ».

È proprio su quest'ultimo punto che, mi sembra, si possa fare qualche osservazione. I tre elementi caratteristici di un mercato fondiario sono, come pone in evidenza il relatore: i valori fondiari, i redditi relativi al capitale fondiario, il saggio di capitalizzazione (quest'ultimo non è altro che il saggio di fruttuosità dei capitali investiti nell'acquisto dei beni fondiari).

Questi tre elementi sono legati fra di loro da una legge matematica, in quanto il valore fondiario non è altro che il rapporto fra il reddito fornito dal capitale fondiario ed il relativo saggio d'investimento.

Affinchè un mercato fondiario manifesti un aumento contemporaneo di tutti e tre questi elementi come, secondo quanto dice il relatore, si sta verificando nel momento attuale, è necessario che i redditi forniti dal capitale fondiario, ossia i Bf, aumentino in misura più che proporzionale all'aumento dei valori fondiari, altrimenti il saggio di capitalizzazione non aumenta ma diminuisce come infatti, a me sembra, in questo periodo di tempo, si sta proprio verificando.

Se facciamo riferimento a questo breve scorcio iniziale degli anni 70 (la crisi monetaria è iniziata, come ricorda il relatore, proprio nel 1971 con la svalutazione del dollaro), possiamo facilmente constatare un rapido ed indiscutibile aumento dei valori fondiari, un aumento dei redditi fondiari molto più incerto, irregolare, direi quasi a carattere sussultorio, infine, a mio, giudizio, non già un aumento, bensì una diminuzione, dei tassi di capitalizzazione che, proprio per effetto del rapido aumentare dei valori fondiari, si sono minimizzati fino a rendersi quasi nulli.

A questo punto penso che possa essere di un certo interesse, sempre ai fini della discussione oggi all'ordine del giorno, esaminare i fattori e le vicende di carattere agricolo ed extra-agricolo che hanno agito sul mercato fondiario nel periodo precedente la grande crisi economica che stiamo attraversando. Sarà così evidenziato il contrasto fra l'andamento del mercato fondiario prima della crisi e quello attuale, e possono meglio essere illuminate le caratteristiche e le tendenze attuali del mercato fondiario.

Vediamo ora, in un periodo di tempo abbastanza lungo, precedente la crisi economica, ad esempio il ventennio 1950-70, quali fattori di carattere agricolo ed extra-

agricolo hanno influito sul mercato fondiario, ossia sui valori fondiari e sui redditi relativi.

Consideriamo dapprima i redditi fondiari: possiamo affermare con sicurezza che, nel ventennio considerato, il reddito fondiario è certamente e notevolmente diminuito, proporzionalmente al complesso dei redditi realizzati nell'azienda.

Ciò come conseguenza delle seguenti vicende:

1) il notevole incremento della meccanizzazione che ha portato nell'azienda agraria un aumento non indifferente di capitale di esercizio e, conseguentemente, un aumento di interessi sul capitale impiegato;

2) l'aumento notevole del costo della manodopera che ha superato di gran lunga gli aumenti di valore della produzione e che non è stato sufficientemente compensato dal diminuito impiego di manodopera conseguente il predetto incremento di meccanizzazione;

3) il modesto aumento complessivo del valore della produzione lorda vendibile che, per alcuni prodotti (ad esempio il frumento) è rimasto pressochè costante per tutto il ventennio considerato e che ha manifestato invece un certo incremento solo per i prodotti pregiati (ortaggi, frutta, formaggi, prodotti tipici delle diverse zone, ecc.). Le cause di questo fenomeno sono già state illustrate dal relatore: aumentando i redditi medi pro-capite in misura più che proporzionale all'aumento della popolazione, la richiesta si sposta verso i prodotti agricoli più pregiati determinandone un aumento di valore, mentre rimane inalterata e talvolta diminuisce nei riguardi dei prodotti meno pregiati.

La conseguenza di questi tre fenomeni è che, nel suddividere tra le persone economiche la torta del prodotto netto aziendale, ne viene ora tagliata una fetta più larga in favore dei salari, una fetta più larga in favore degli interessi sul capitale agrario, rimane pressochè stazionaria la fetta per gli stipendi e, conseguentemente, resta al reddito fondiario una fetta notevolmente più modesta.

Da calcoli approssimativi si può ritenere che il Bf fosse, all'inizio degli anni 50, attorno al 15-16% della p.l.v. Venti anni dopo, all'inizio degli anni 70, si può ritenere che si sia ridotto, proporzionalmente, a circa la metà: cioè che sia sceso attorno all'8% della p.l.v.

Questi dati hanno solo valore indicativo e si riferiscono a indagini di carattere locale. Non hanno valore probante in senso assoluto; si possono però considerare pienamente validi per indicare l'evoluzione di un fenomeno che, nella sua entità, può certamente variare da zona a zona secondo le diverse caratteristiche locali ma, come tendenza, io ritengo che sia univoco in tutto il Paese.

Se il reddito fondiario è, in questo, notevolmente diminuito, ciò non vuol dire che sia diminuito anche il reddito netto dell'imprenditore; questi, infatti, ha potuto avvantaggiarsi dei maggiori interessi sul capitale impiegato e, nel caso di imprenditori-coltivatori, anche del maggior valore della manodopera impiegata.

Passiamo ora a considerare il valore dei terreni. Sempre con riferimento allo stesso periodo di tempo: il ventennio 1950-70, le vicende che hanno maggiormente influito sulla evoluzione dei valori fondiari sono:

1) la tendenza dei lavoratori della terra ad abbandonare le campagne per la città, attratti sia dai maggiori redditi che le attività urbane possono fornire, sia dalle maggiori comodità di vita che la città può offrire;

2) il conseguente fenomeno dell'urbanesimo, con tutti i suoi aspetti negativi già posti in evidenza dal relatore;

3) la tendenza dei risparmiatori a preferire l'investimento dei propri risparmi in fabbricati anzichè in terreni, e ciò soprattutto per le minori preoccupazioni di carattere organizzativo, sociale e sindacale che tali investimenti comportano;

4) una politica agraria svolta sempre in funzione punitiva nei confronti dei proprietari fondiari: dalla famosa riforma fondiaria di buona memoria, fino alle recenti leggi sull'affitto dei fondi rustici.

In conseguenza di tutto ciò, l'offerta di terreni da parte di chi lasciava la campagna, non è stata sufficientemente compensata dalla domanda di nuove terre da parte di chi, rimanendo in campagna, desiderava ingrandire la propria azienda per meglio utilizzare i costosi capitali tecnici che l'agricoltura moderna richiede.

Abbiamo così assistito a diminuzioni talvolta notevoli del valore di mercato dei terreni, specialmente nelle zone di collina e di montagna dove più clamoroso è stato il fenomeno dell'abbandono delle terre, mentre nelle più fertili terre di pianura il valore dei terreni è rimasto pressochè costante o ha dimostrato talvolta solo un leggero aumento, non proporzionato alla entità della svalutazione più o meno strisciante della moneta che pur si è manifestata in tutto il ventennio considerato.

È nozione comune il fatto che le forze attive dell'agricoltura sono prevalentemente costituite da persone anziane perchè sono i giovani che maggiormente sentono il richiamo della città.

Era largamente diffusa, fino allo scorso anno, l'opinione che, nel giro di un certo numero di anni, quando, per ragioni di età, molti anziani avrebbero dovuto lasciare il lavoro agricolo, il mercato fondiario avrebbe manifestato una nuova più vigorosa tendenza al ribasso.

Si stava già affacciando l'ipotesi, in base a situazioni di fatto che si andavano ormai protrando da diversi anni, che l'investimento di denaro nell'acquisto di terreni non potesse più essere considerato un investimento-rifugio per difendere i propri risparmi dall'inflazione.

Anche se queste considerazioni fanno riferimento al mercato locale, non penso che, su scala nazionale, le cose siano andate molto diversamente.

È ben vero, come dice il relatore, che oggi il mercato fondiario dev'essere considerato su scala mondiale, ne sono una prova gli acquisti di terreno che, già da diversi anni, società a carattere multinazionale vanno effettuando in diverse parti del mondo. Acquisti di tal genere sono stati effettuati anche in Italia, e non soltanto in questi ultimi anni, da parte di società svizzere e francesi, specialmente per l'acquisto di terreni vitati.

Io ritengo però che acquisti di tal genere possano determinare turbamenti, e quindi variazioni di valori fondiari, a carattere locale, ossia limitatamente alla zona agraria entro la quale avviene l'acquisto. Non mi sembra di poter pensare che gli acquisti di vaste estensioni di terreni, da parte di società multinazionali, possano provocare l'aumento del valore dei terreni sull'intero mercato fondiario nazionale.

Il fenomeno è simile agli acquisti di vaste estensioni di terreni, di cui di tanto in tanto si ha notizia, che vengono effettuati da personalità in vista della politica italiana, spesso per interposta persona. Anche questi acquisti determinano un immediato e talvolta sensibile aumento di valore di tutti i terreni della zona, ma lasciano pressochè inalterati i valori dei terreni delle zone vicine.

Riguardo l'acquisto di terreni da parte di società multinazionali in paesi sottosviluppati è anche da tener presente che questo fenomeno può riguardare solo un limitato numero di Paesi. In diversi Paesi sottosviluppati: ad esempio in Egitto, Sudan, Libia e, credo, in tutti gli altri stati del nord-Africa, esistono Leggi ben precise che non consentono ai cittadini stranieri di possedere un solo metro quadrato di terreno. In Egitto si dice « Il suolo egiziano deve appartenere agli egiziani ».

Nello scorso anno, la Società chimico-farmaceutica Angelini di Ancona, volendo diffondere la coltivazione del ricino nel Camerun ha costituito una società: la I.C.I.C., la quale ha incontrato non poche difficoltà nell'acquisto dei terreni ed ha dovuto poi ripiegare con l'impegno ad assistere i coltivatori indigeni che intendono coltivare il ricino, nonchè ad acquistarne tutto il raccolto. A quanto mi risulta però, anche questa iniziativa è stata, almeno per il momento, coronata da scarso successo.

Vorrei accennare infine ad un ultimo argomento, sempre in tema di vicende che hanno influito ed influiscono sul mercato fondiario, specialmente nelle zone di collina e di montagna: la ricerca, da parte dei cittadini, di una seconda casa in cui trascorrere i fine settimana o comunque il tempo libero. Ciò ha determinato indubbiamente un aumento della domanda ed ha contribuito ad attenuare la discesa dei valori fondiari nei territori di collina e di montagna. Va però rilevato che in questi casi la domanda non è stata e non è rivolta all'acquisto dei terreni, bensì di fabbricati rurali, di case coloniche, di « rustici », siano essi in buone o cattive condizioni di manutenzione, da sistemare secondo le esigenze della famiglia.

Proprietari di poderi di montagna hanno trovato più vantaggioso vendere la sola casa colonica a cittadini che non l'intero podere ad agricoltori della zona.

Concludendo e riepilogando l'esame degli elementi di carattere agricolo ed extra-agricolo che nel ventennio 1950-70 hanno influito sul mercato fondiario, possiamo dire che:

— hanno influito sul rialzo dei valori fondiari i seguenti elementi:

- 1) la più o meno sensibile ma continua svalutazione monetaria;
- 2) l'espansione demografica;
- 3) l'espansione del mercato fondiario a livello mondiale;
- 4) l'aumentato benessere economico che ha posto a disposizione dei risparmiatori una maggiore massa monetaria.

— hanno influito sul ribasso dei valori fondiari i seguenti elementi:

- 1) l'urbanesimo e lo sfollamento delle campagne;
- 2) la tendenza dei risparmiatori a preferire investimenti in fabbricati anzichè terreni;
- 3) l'aumentato costo della manodopera ed il maggiore impiego di macchine che hanno contratto il reddito del capitale fondiario;
- 4) una politica agraria svolta sempre in funzione punitiva dei proprietari fondiari.

Sempre con riferimento al ventennio considerato possiamo concludere dicendo che, i fattori che hanno agito al ribasso hanno, il più delle volte, avuto il sopravvento sui fattori che hanno agito al rialzo. Conseguentemente, i tre elementi che caratteriz-

zano il mercato fondiario: valore dei terreni, redditi del capitale fondiario e saggio di capitalizzazione, hanno manifestato le seguenti evoluzioni:

- notevole contrazione del reddito del capitale fondiario;
- valore fondiario in alcune zone in diminuzione, in altre in leggero aumento, solo raramente, proporzionato alla svalutazione monetaria in atto;
- saggio d'investimento, come conseguenza delle predette variazioni, in netta diminuzione; per quanto riguarda le zone di mia conoscenza posso dire che solo raramente può essere stato superiore al 2% del valor capitale.

Dal 1970-71 ad oggi la crisi economica, che pure in precedenza aveva già chiaramente manifestato i suoi sintomi, è precipitata in modo grave e incisivo. Se fino a tutto il 1970 la svalutazione monetaria, più o meno lenta ma continua, non aveva influito sensibilmente sul mercato fondiario, in questi ultimi anni invece, ha determinato nel mercato fondiario una repentina e profonda inversione di rotta.

Nel periodo 1971-74 i tre elementi caratteristici del mercato fondiario hanno manifestato queste tendenze:

- il reddito fondiario nell'anno 1972-73 è stato senz'altro in aumento perchè la crisi ha cominciato a manifestarsi con maggiore virulenza nella seconda metà dell'anno, quando le materie prime erano già state acquistate e le altre spese iniziali già sostenute a prezzi non ancora contaminati dalla crisi, mentre le vendite sono state fatte a prezzi via via crescenti.

Per l'anno 1973-74 le previsioni non sono altrettanto rosee perchè le materie prime hanno manifestato aumenti quasi incredibili (a titolo di esempio, la corda per balle è passata dalle 22.000 L/Q del 1973 alle 75.000 L/Q del 1974; il seme di erba medica è passato dalle 60.000 L/Q del 1973 alle 150.000 L/Q del 1974) mentre i prodotti, tutelati dal blocco dei prezzi, non si sa se potranno essere venduti a prezzi sufficientemente remunerativi.

- i valori fondiari hanno manifestato, dal '71 in poi, aumenti notevoli: spesso raddoppiati talvolta triplicati, nè si può ancora prevedere per quanto tempo continuerà questa spinta al rialzo.

Il recente aumento del tasso di sconto della Banca d'Italia, che ha toccato cifre mai raggiunte prima d'ora, ha contribuito ad attenuare, se non ad arrestare, questa corsa al rialzo del valore dei beni immobili, fornendo ai risparmiatori un certo interesse verso altre forme d'investimento.

- il terzo elemento caratteristico di un mercato fondiario: il tasso di capitalizzazione, come conseguenza del repentino aumento dei valori fondiari, è sceso a valori estremamente bassi, ormai quasi nulli.

La terra è così tornata improvvisamente ad essere ancora un investimento-rifugio, direi un investimento di disperato rifugio, tanto che, chi in questi tempi acquista dei terreni molte volte non si chiede nemmeno quale reddito potrà averne o addirittura se potrà, o meno, averne dei redditi.

A questo punto è lecito porsi una domanda: questa repentina spinta al rialzo del valore dei beni fondiari, sempre con riferimento ai così vistosi rialzi che si sono avuti nel nostro Paese, è dovuta soltanto e fino a che punto, alla crisi monetaria internazionale ed alla crisi delle materie prime energetiche? O, unitamente a queste, anche altre cause hanno determinato questo fenomeno?

Non vorrei essere eccessivamente pessimista, ma a questo punto è lecito chiedersi: non si tratta piuttosto di una crisi di fondo di ben più vasta portata che investe non soltanto l'economia, ma tutta la società del nostro tempo, specialmente nel nostro Paese? Crisi che si può genericamente definire « crisi di sfiducia »: sfiducia non soltanto nell'economia e nelle possibilità di una sua ripresa, ma anche sfiducia nei valori morali, dalla nostra stessa società sempre più ignorati se non addirittura disprezzati, sfiducia nella nostra classe dirigente che dovrebbe farci risalire quella china lungo la quale essa stessa ci ha fatto precipitare, sfiducia nella capacità di chi ci governa di garantire, a noi cittadini, la giustizia o addirittura la nostra stessa incolumità fisica.

Di fronte ad una situazione che si va facendo sempre più incerta, in una società che presenta tutte le caratteristiche idonee a far spuntare da un momento all'altro quella che Platone chiamò « la mala pianta della tirannia » nessuna meraviglia se, chi ha dei risparmi, tenda a riversarli verso l'investimento di beni immobili. Non è il reddito che interessa in queste circostanze, ma la possibilità di conservare intatti, attraverso il tempo i propri risparmi che sono spesso il frutto di sane economie e di sudato e faticoso lavoro.

EDOARDO BRUSCHI

Concordo con l'esame approfondito che il Prof. Abbozzo ha fatto sulle ragioni che hanno determinato, e che tutt'ora stanno determinando, il dinamismo del mercato fondiario, ragioni le più complesse e disparate che vanno dal cangiante potere di acquisto delle monete all'incremento demografico, connesso o meno ad un adeguato sviluppo economico.

Tali motivi essenziali ed il sovrapposto comportamento di gruppi multinazionali, creano una sperequazione, via via più marcata, tra reddito e prezzo dei terreni agricoli.

Mi sia però consentito di dissentire da quanto affermato dal Relatore a proposito del prospettato ruolo dell'Estimo. Il Prof. Abbozzo afferma: ... « se vogliamo fare uscire la nostra materia (ossia l'Estimo) dalle anguste secche ... occorre che questa sia inserita nel più vasto contesto delle scienze sociali *latu sensu* intese ».

L'Estimo, nato quasi certamente nell'orbita privatistica, sta oggi assumendo anche un carattere pubblico; questa nuova prospettiva non giustifica, a mio parere, che l'indagine estimativa debba assumere un carattere proprio dell'economia attesa la sostanziale differenza tra giudizio economico e giudizio di stima, ma piuttosto sottolinea la maggiore importanza che assume l'Estimo, ferma restando la sua integrità concettuale, nella soluzione dei problemi di politica economica.

L'impostazione del Serpieri, del Medici e del Famularo pone l'Estimo in una sfera autonoma dalla Scienza Economica; infatti, il giudizio di stima, a differenza di quello economico, ha significato di previsione e fonda il suo presupposto logico nella dipendenza della grandezza da stimare dal fine pratico che lo promuove.

Questo legame essenziale tra giudizio e fine per il quale l'individuo od in senso più esteso la collettività, intende attuare quella particolare azione volontaria, mi induce a pensare che le disquisizioni sugli aspetti economici non siano da considerare espressioni di bizantinismo, poichè al variare delle esigenze concrete, diverse sono le grandezze oggetto di previsione con conseguente carattere di poliedricità del « valore di stima ».

Il volere limitare il campo applicativo dell'Estimo alla previsione del prezzo attribuibile ai beni economici (dal Relatore indicato come fine unico ed ultimo) significa togliere dall'area di influenza della previsione tutte quelle grandezze fisiche ed economiche armonizzate con la diversificata volontà di operare degli individui.

Se mai il problema è quello di sgombrare il campo della dottrina e della pratica da quelle metodologie che con costrutti ipotetici fuorviano per loro natura dalla logica delle previsioni.

In altri termini la validità del giudizio di previsione, qualunque sia il fine, dipende dall'assunzione di quel parametro attraverso il quale gli operatori del settore di riferimento esprimono il diverso livello della grandezza oggetto di stima.

Limitando l'osservazione alla stima del prezzo dei fondi rustici, le molteplici cause che dinamizzano il mercato, e che sono state oggetto di approfondita analisi, rappresentano la logica premessa dell'atto di stima del prezzo dei terreni in quanto spiegano, a chi deve formulare il giudizio di previsione, le tendenze del mercato. Ed è proprio in base alle conoscenze dei caratteri oggettivi particolari propri del bene e delle tendenze del mercato in atto al momento della stima che il perito può esprimere quella misura, come avverte l'Antonietti, « del potenziale di scambio che può avere la maggiore probabilità di verificarsi ».

ANTONINO CACCETTA

Fare una approfondita disamina sulla situazione monetaria passata, presente e futura, porterebbe via molto tempo. Tuttavia, alcune brevissime considerazioni è possibile farle. Dopo il gold-standard, il gold-bullion-standard ed il gold-exchange-standard, si è visto, al momento presente, che nessuno di questi sistemi si attaglia alla odierna situazione economica, in relazione agli attuali rapporti internazionali di scambio. Chi ha seguito e segue le vicende monetarie, si è accorto che l'attuale maggiore difficoltà, dal punto di vista monetario, consiste nel non poter o voler trovare una unità di misura, la più sicura possibile, per regolare gli scambi internazionali. La scelta del dollaro statunitense come unità di misura, non ha risposto allo scopo e non già perchè era il dollaro, ma perchè il possedere, da parte di uno Stato, una moneta che funziona sia per scambi interni, che come unità di misura per gli scambi internazionali, presenta pregi e difetti.

Il problema da risolvere resta quello della ricerca di un sistema di regolamentazione degli scambi fra gli Stati e che offra sufficienti garanzie agli operatori economici e quindi, per quanto da ciò dipende, stabilità alle economie dei vari Paesi.

Le proposte sono tante e diverse; quella che si affaccia con una certa unanime approvazione, è quella che prevede la cosiddetta moneta di conto, dotata di caratteristiche non dissimili da quella che, all'interno di ciascun Paese, ha la moneta bancaria e che dovrebbe essere costituita dalle quote (dette « diritti di prelievo ») che ad ogni Paese verrebbero attribuite in base a determinati criteri, su una complessiva emissione monetaria annua da effettuarsi da parte del Fondo Monetario Internazionale.

Certo, questi problemi non si presentavano all'epoca del baratto, la cui caratteristica principale era quella che per pervenire al possesso o uso di un altro bene, occorreva, contemporaneamente all'atto di scambio, dare in cambio un bene reale o quanto meno che avesse un'utilità particolare rispondente ai desideri di colui che lo riceveva.

Con l'evolversi e il progredire dei rapporti economici interni ed esteri, il baratto esaurisce il suo ruolo e si presenta la necessità di usare nello scambio un mezzo più rispondente alle nuove esigenze: la moneta.

La moneta intesa come intermediario nello scambio, oltre a quelle funzioni che si trovano elencate nei manuali di Economia Politica, ne svolge una molto importante, ma che rappresenta un'arma a doppio taglio e quindi bisogna usarla con ponderazione.

Questa funzione è quella di procrastinare nel tempo lo scambio di essa moneta con beni utili, cioè di utilizzare il « buono » in un tempo non necessariamente coincidente col momento in cui si è pervenuti in possesso della moneta.

Questo principio è abbastanza comune e ognuno di noi lo applica in ogni azione economica che intende compiere.

Basandosi su questa caratteristica della moneta e sulla necessità-utilità di coloro che usufruiscono del « buono », cioè sulla non contemporanea trasformazione del buono in beni utili, le Banche fondano tutta la loro politica creditizia e imprenditoriale (non tutti ritireranno nello stesso giorno tutti i loro depositi e quindi esse possono concedere crediti in misura notevolmente maggiore dei depositi posseduti, con conseguente aumento dei loro utili).

Lo Stato o altri Enti pubblici allorché finanziano o eseguono lavori pubblici, applicano questo principio. (Vi immaginate se i lavoratori dovessero riscuotere il salario allorché si percepivano gli utili dei lavori eseguiti per una bonifica, o per la costruzione di una strada, di una scuola, ecc.?).

La non contemporaneità dello scambio di beni e quindi la impossibilità pratica di un adeguamento immediato della massa dei « buoni » alla « torta » da dividere, da un lato consente quelle operazioni di cui si diceva sopra e che sono molto utili e importanti, ma dall'altro lato determina a volte un surplus di moneta e quindi un aumento dei prezzi ed altri importanti effetti di carattere economico, finanziario e monetario che si riflettono su tutta l'economia di uno Stato.

Dal punto di vista del problema che noi vogliamo esaminare, cioè dei riflessi che questi fatti hanno provocato e provocano, la trattazione sarà incentrata su alcuni punti essenziali così sintetizzabili:

- Instabilità della attuale situazione economica, finanziaria e monetaria;
- Speciali disposizioni di legge;
- Sproporzionalità fra il valore dei beni immobili e il reddito da essi fornito;
- Determinate preferenze di certi operatori di mercato;
- Particolarità economiche di certe zone;
- Motivi affettivi.

In tempi di inflazione, i beni reali aumentano tutti di valore: vuoi per motivi di speculazione escogitati dal commerciante (stoccaggio, ecc.), vuoi per la maggiore disponibilità di danaro sul mercato che determina un aumento dei prezzi che potremmo definire naturale.

Un discorso particolare meritano i fondi rustici e urbani e non in quanto beni ad utilità ripetuta o per la loro irriproducibilità, ma perché legati a certe necessità e aspirazioni imprescindibili dell'uomo (l'alimentazione, un riparo, motivi affettivi, ecc.) e specialmente i fondi rustici, da cui l'uomo, data la sua natura eterotrofa, ricava i mezzi di sussistenza.

L'acquisto di beni immobili, inoltre, rappresenta un modo abbastanza sicuro per

trasformare un diritto, un « buono » in una situazione di fatto, reale, cioè un terreno o una casa; e si badi bene che ciò avverrebbe indipendentemente dalla materia prima di cui è fatta la moneta, anche se d'oro; quindi sbagliano coloro i quali pensano che un ritorno all'oro (gold-standard) potrebbe ovviare agli inconvenienti della carta-moneta. Quello che bisogna stare attenti è di controllare il rapporto fra la massa di moneta circolante e la torta; intendendo questo rapporto non in senso statico, ma dinamico, visto cioè nel suo divenire.

In situazioni di instabilità economica, le reazioni di certe categorie economiche e specialmente i possessori di capitali in cerca di investimenti, possono reagire in diversi modi.

Tralasciando di considerare i movimenti legali o clandestini di capitali verso l'estero, il capitalista ha l'interesse e, direi, la fretta di trasformare la sua moneta, sotto qualsiasi forma essa sia, in beni reali.

Se sono presenti fenomeni inflazionistici più o meno gravi, la trasformazione suddetta avviene in modo anormale rispetto a quanto potrebbe avvenire in una compravendita, nel senso che il compratore è disposto a pagare di più il bene che intende acquistare; ciò non solo per la legge della domanda e dell'offerta, per cui essendoci sul mercato maggiore quantità di danaro, il bene aumenterà di prezzo, ma perché il compratore, conscio che il danaro che ha tra le mani gli può provocare delle scottature, se ne vuole liberare al più presto e quindi paga di più. Non a caso i fenomeni inflazionistici mentre danneggiano i possessori di redditi fissi, che non possono rifarsi con nessuno, favoriscono gli speculatori.

Un esempio a chiarimento ulteriore di quanto detto, è fornito dal mercato delle case per abitazione: il prezzo pagato nello acquisto è di gran lunga superiore a quello ottenibile capitalizzando il reddito ricavabile dall'affitto al mercato libero di detta casa.

Il mercato dei fondi è stato negativamente influenzato da certe recenti disposizioni legislative. Nonostante ciò gli operatori sono ugualmente disposti ad acquistare a prezzi più alti del normale anche se, specialmente in questi ultimi tempi, si sono aggiunti alcuni elementi scoraggianti quali l'INVIM che mette per certi aspetti una seria ipoteca sulla garanzia nell'investimento di capitali. Chi investe in beni immobili, lo fa perché spera di salvaguardare il proprio capitale monetario dalle secche della svalutazione; con l'INVIM che come si sa, rivaluta ogni 10 anni i valori dei beni immobili, si crea o si dovrebbe creare un freno alla speculazione, poiché con la maggiorazione dell'imposta non si fa altro che prelevare una parte del bene e ciò, in ultima analisi, porta ad una svalutazione del bene stesso.

Il mercato dei fondi è inoltre influenzato da particolari e contingenti preferenze e orientamenti di certe categorie economiche: in questi ultimi tempi si è diffusa la moda della casa in campagna, per cui i fabbricati rurali, per la nuova destinazione economica, hanno avuto un incremento notevole di valore e, direi, quasi sproporzionato rispetto all'utile fornito.

Inoltre, situazioni economiche particolari relative a certe zone influenzano in modo evidente il mercato fondiario: la emigrazione dal Meridione all'Italia Centro-settentrionale, in virtù del fatto che i beni possono aumentare di valore spostandoli nello spazio, ha determinato un enorme aumento delle case al Nord e un relativo minor valore dei fabbricati al Sud.

Infine, v'è da rilevare che i valori immobiliari sono influenzati, in modo a volte determinante, da motivi legati alle tradizioni e motivi affettivi di certe categorie agri-

cole; si aggiunge a ciò una precarietà ed insicurezza della occupazione e non solo delle categorie bracciantili, che fa individuare nel possesso del pezzo di terra la possibilità di ricavare, attraverso la coltivazione, almeno i mezzi di sopravvivenza.

Un discorso analogo può essere fatto per il possesso della casa.

Le condizioni suddette possono variare da Paese a Paese a seconda delle tradizioni, delle popolazioni, dei regimi politici, ecc.

Considerazioni di carattere estimativo.

Si trova scritto su tutti i testi di Estimo che i beni presentano 6, 5 o 2, a seconda dell'autore, aspetti economici e che in regime di libera concorrenza essi tendono a coincidere.

Come abbiamo visto, questi aspetti non coincidono e non solo perché non c'è la concorrenza (i prezzi delle case sono elevati perché l'offerta è notevolmente inferiore alla domanda) ma soprattutto perché non siamo in una situazione di equilibrio economico.

Sempre dal lato estimativo questo divario fra prezzo di mercato e valore di capitalizzazione, se fa sorgere dei dubbi circa certi presupposti della stima, dall'altra parte non fa che confermare come lo stimatore, nell'esprimere i suoi giudizi, deve attenersi ad un'unica realtà, cioè il mercato, perché è esso l'unico punto di riferimento per lo stimatore.

Non lo potrà sotto certi punti di vista essere per l'economista che indaga sul perché in quel mercato, in quel momento e per quel determinato bene, c'è quel certo prezzo e non un altro.

E in relazione a queste considerazioni si potrà decidere se è conveniente o non, fare o non fare una certa cosa; dal lato estimativo si potrà dire questo è il prezzo e basta.

FRANCESCO MALACARNE

Terminata la lettura della relazione del prof. **ABBOZZO**, mi sono domandato se l'indagine da lui svolta doveva essere inquadrata nell'ambito della Scienza economica o in quello dell'Estimo. Questo mio dubbio non deve meravigliare perché, dal **SERPIERI** a tutt'oggi, moltissimi studiosi che hanno esordito nel campo estimativo, sono poi sfociati, per un giustificabile sviluppo della indagine scientifica, nel campo proprio della Scienza economica. Mi pare che anche l'**ABBOZZO** abbia subito questa evoluzione e non gli faccio né torto né critica.

Nella relazione dell'**ABBOZZO** c'è una prima parte, assai ben fatta, nella quale vengono analizzate le cause che hanno portato la quasi totalità dei sistemi monetari mondiali, nelle attuali spire della svalutazione monetaria. Certi commenti personali dell'**ABBOZZO** sono pienamente condivisibili.

Nella seconda parte l'**ABBOZZO** pone in evidenza il come e il perché la svalutazione della moneta, a tasso sempre crescente, ha determinato quella levitazione del prezzo di mercato dei terreni che ogni indagine di mercato pone in chiara evidenza e che l'**ABBOZZO** giustifica, economicamente, in modo chiaro e soddisfacente.

A questo punto mi aspettavo di trovare una analisi volta a porre in evidenza se

e come quanto detto precedentemente poteva influire sulla metodologia estimativa, ed invece l'ABBOZZO abbandona il campo accennando solo a certe stime analitiche eseguite con grande rigore, ma che non giungano affatto alla determinazione del reale valore di mercato.

Penso che l'ABBOZZO abbia volutamente interrotto, a questo punto, la sua relazione perché si è proposto, con questo fugace cenno alla stima analitica, di stuzzicare l'uditore per farlo reagire, nel campo proprio dell'Estimo, e sviluppare una discussione volta a chiarire la possibilità di applicare la stima analitica con riferimento ad un mercato in piena svalutazione monetaria. Ed è su questo che lo seguo.

L'ABBOZZO, facendo riferimento anche alla situazione americana, rileva, più volte, la sempre minor dipendenza dei valori fondiari dei redditi agricoli.

Le argomentazioni sviluppate dall'ABBOZZO fanno capire che egli ha ben inteso il fatto che oggi l'acquisto di un terreno, anche quando ha tutte le caratteristiche formali di un acquisto capitalistico, non è, in realtà tale, ma si configura come un investimento di potere di acquisto, nel senso, cioè, che chi acquista non lo fa per garantirsi un reddito, ma per garantirsi il potere di acquisto del danaro impiegato in quell'acquisto (terreni come beni di rifugio), garanzia che viene offerta dal sicuro aumento del prezzo di mercato determinato, esclusivamente, dalla svalutazione monetaria.

La non esclusiva dipendenza del prezzo di mercato dal reddito è già nota all'Estimo. Il SERPIERI, trattando della stima analitica, ha fatto ben intendere che, in questa stima, il prezzo di mercato ha due determinanti, autonomi ed indipendenti, e cioè il reddito ed il saggio di capitalizzazione ed ha chiarito che mentre il reddito dipende esclusivamente dalla gestione ordinaria dell'impresa, il saggio di capitalizzazione dipende sia da considerazioni finanziarie (investimento di capitale) e sia da quelle considerazioni oggettive, sviluppate in relazione al terreno stimato, che sono note come comodi del terreno stesso. Questo vuol dire affermare, con chiarezza, che a parità di reddito non corrisponde, necessariamente, la parità del prezzo di mercato.

Ora l'ABBOZZO sviluppa, implicitamente, questa tesi e, introducendo considerazioni relative alla influenza che la svalutazione monetaria ha sul prezzo dei terreni, spinge l'uditore verso considerazioni critiche che investano non solo la possibilità di applicare, oggi, la stima analitica del prezzo di mercato, ma, per quanto a me pare, anche la teoria stessa della stima analitica, intesa nei termini nei quali è stata insegnata dai nostri Maestri.

La critica alla stima analitica è cosa ormai sviluppata da tempo, ma è una critica che è sempre stata sviluppata mantenendo la stima analitica sulla sua tradizionale base teorica. Io ritengo, però, che sia tempo di investire la stima analitica non in relazione alle molte difficoltà ed indeterminanze che si incontrano nell'applicarla, ma nelle sue basi teoriche, basi che, per quanto penso, si sgretolano anche con una assai superficiale analisi critica.

Già in uno scritto del 1956 (Genio rurale n° 9) mi permisi di rifiutare le basi teoriche della stima analitica; ripresi, implicitamente, l'argomento in uno scritto del 1972 (Genio rurale n° 6) e, proprio collegandomi con la svalutazione monetaria in atto, scrissi qualche cosa su Aestimum (1972 n° 9).

È inutile che riproponga, in questa sede, quanto già scritto; riaffermo solo la mia convinzione che fino a quando poggeremo la teoria della stima analitica sul principio economico « una cosa vale per quello che rende » e, per conseguenza, la formuleremo come una accumulazione iniziale di una serie di redditi futuri sviluppata in deter-

minato ambiente economico (mercato) e, soprattutto, fino a quando ci attarderemo a determinare il saggio di capitalizzazione sulla base di considerazioni ed indagini caratteristicamente economiche (investimenti concorrenti, rischi, ecc...), saremo destinati all'insuccesso. Teniamo ben presente che una simile impostazione della stima analitica, ha fatto considerare questa stima come diretta e non comparativa; come se potessero esistere delle stime non comparative!

Il principio della unicità del metodo di stima, recentemente introdotto nella teoria estimativa, esige di respingere il dualismo fra stima analitica e stime sintetiche, perché ha posto in evidenza che il contenuto essenziale del metodo di stima non stà nell'applicare teorie o principi economici, ma nel rilevare sul mercato di riferimento il rapporto che, a giudizio dello stimatore (giudizio obiettivo), collega, su quel mercato ed esclusivamente su quel mercato, la grandezza che è oggetto del giudizio di stima con un'altra grandezza, sia essa fisica che economica, atta ad individuare, nella universalità delle cose poste su quel mercato, quella alla quale deve essere attribuito il risultato del giudizio di stima. Ed è per questo motivo che dobbiamo deciderci a rifiutare anche le terminologie di stima analitica e stime sintetiche, per accettare quelle, scientificamente più esatte, di stime a parametro economico ed a parametro fisico.

Vista la dottrina da questo punto di vista è chiaro che rilevare, sul mercato di riferimento, il rapporto giudicato idoneo a collegare, su quel mercato, il parametro economico reddito che caratterizza, su quel mercato ed in ordine al principio della ordinarietà, la cosa alla quale deve essere attribuito il prezzo di mercato, con il prezzo stesso, non è un problema che deve essere risolto economicamente, ma è un problema di interpretazione statistica della realtà in atto su quel mercato; mercato che lo stimatore deve prendere in considerazione per quello che esso è alla data di riferimento del giudizio di stima, senza preoccuparsi, per fini estimativi, di indagare per stabilire le cause economiche che hanno determinato, su quel mercato, quel livello di prezzi o preoccupandosene ma non per fini estimativi, bensì per fini di conoscenza della realtà in atto su quel mercato.

Ecco perché ritengo, come ho già sostenuto, che i fenomeni di svalutazione monetaria non abbiano alcuna influenza sulla metodologia estimativa applicata anche a parametro reddito. La svalutazione monetaria, infatti, determina un livello di prezzi ed è a quel livello di prezzi che lo stimatore deve fare diretto, immediato ed esclusivo riferimento, se vuole condurre e concludere razionalmente un suo giudizio di prezzo.

Mi pare chiaro che quanto abbiamo detto è valido anche quando la stima viene sviluppata a parametro fisico.

CESARE MONTANINI

Senza volerci addentrare nella disamina relativa alla natura del mercato fondiario e, pur concordando con l'ABBOZZO nel ritenere necessario che i fenomeni mondiali vadano visti integrati e nella loro globalità, non ci pare tuttavia si possa rimanere fedeli alla realtà se non si ammette l'importanza per il mercato fondiario di giudicare vincolante la presenza di peculiari manifestazioni e caratterizzazioni che ne fanno dello stesso un mercato prettamente locale.

La variabilità e la individualità dei beni fondiari, intesi questi ultimi sia come beni di investimento che come fattori di produzione, hanno sempre, seppure in diversa

misura, caratterizzato e condizionato il mercato fondiario, differenziandolo anche in maniera sostanziale da quello degli altri fattori produttivi.

Il mercato fondiario è cioè un mercato a se stante, con caratteristiche sue proprie, seppure non sempre ben definite, dove diversi sono i fattori che possono concorrere a determinare il valore che si presenta appunto estremamente vario, anche in ambienti territoriali ristretti.

Ragioni sociali, storiche, ragioni connesse alla fertilità e alla vocazione dei terreni, alle possibilità irrigue, alla struttura aziendale, alla localizzazione, alla meccanizzazione, ai rapporti contrattuali, allo sviluppo di altri settori economici, all'equilibrio fra lavoro agricolo ed extra-agricolo possono determinare situazioni di estremo interesse, notevolmente differenti fra loro.

È evidente che le vicende monetarie dell'ultimo periodo, caratterizzato da accen- tuati fenomeni inflazionistici, di intensità senza precedenti, hanno contribuito a creare, soprattutto nel nostro Paese, un mercato fondiario estremamente attivo, dove i valori fondiari hanno raggiunto quotazioni che nella maggior parte dei casi possono trovare una loro giustificazione più dal punto di vista socio-psicologico che da quello propriamente economico.

Le categorie di operatori economici che operano in tale mercato possono essere, infatti, sia di estrazione agricola come di estrazione extra-agricola, tanto che il prevalere di una o dell'altra di queste categorie di operatori possono portare alla formazione di valori fondiari assai differenziati fra loro.

Possono prevalere, così, giudizi di convenienza basati su considerazioni guidate da logiche diverse: giudizi fondati su valutazioni del bene come investimento, su valutazioni del reddito netto da tale bene prodotto oppure sulla riconosciuta stabilità del bene, considerato in tal modo bene rifugio, in grado di sottrarsi più di ogni altro agli effetti delle crisi monetarie e, quindi, garante del capitale investito.

Ecco perché, anche se le vicende monetarie possono avere un peso determinante sulla costituzione del mercato fondiario, non si deve tuttavia trascurare il fatto, del resto già richiamato, che sulla formazione del valore dei fondi rustici in un mercato ristretto agiscono in maniera preponderante sia il modo di combinarsi degli operatori economici del settore, sia le forme di mercato prevalenti.

Vediamo di analizzare, in rapida sintesi, le principali categorie di operatori acquirenti interessati al mercato fondiario, che possono ricondursi alle seguenti forme:

a) — *imprenditori coltivatori diretti*, che possono essere interessati all'acquisto sia del podere che già conducono come affittuari o mezzadri sia di un altro bene fondiario disponibile sul mercato.

Per questa categoria di imprenditori la terra rappresenta il fattore produttivo fondamentale che permette loro di combinare il capitale con il lavoro, basando in tal modo il giudizio di convenienza economica sul reddito netto che ne può derivare.

Il mercato fondiario che ne consegue è interessato in prevalenza da aziende di modesta ampiezza, le quali raggiungono di solito quotazioni unitarie estremamente elevate, in relazione soprattutto alla accresciuta domanda.

b) — *imprenditori agricoli di tipo capitalistico*, dotati in prevalenza di spiccate capacità imprenditoriali, che possono entrare come acquirenti nel mercato fondiario considerando il fondo rustico come mezzo sul quale poter svolgere la loro qualificata attività di gestione.

Tali imprenditori agricoli, di solito affittuari, potranno basare i loro giudizi di

convenienza non soltanto sulla capitalizzazione del beneficio fondiario ma anche sulla capitalizzazione di una parte del reddito netto, che potrà essere tanto più cospicua quanto più essi potranno fare affidamento sulle possibilità concorrenziali che possono derivare sia dalla loro abilità nei confronti degli imprenditori ordinari, sia dall'ampiezza e dai miglioramenti che verranno apportati all'azienda, sia dalla specializzazione dell'indirizzo produttivo che dovrebbero permettere di ridurre sensibilmente i costi di produzione.

c) — *operatori economici extra-agricoli*, che investono i loro risparmi in beni fondiari, ritenendoli gli unici investimenti sicuri per i redditi provenienti da altre attività economiche.

Molto importante si è rivelata nell'ultimo periodo la presenza di questo operatore sul mercato fondiario, in quanto ha trasformato un mercato relativamente statico in un mercato estremamente dinamico, portando repentinamente i valori fondiari a quotazioni che sono da ritenersi adeguate allo stato inflazionistico in atto.

Sono operatori questi ultimi che possono anche avere, soprattutto in alcune zone, specifici interessi legati alle aziende agricole acquistate; si ricordano, come esempio, quelli connessi ad attività zoeconomiche o a produzioni di materie prime agricole per le industrie di trasformazione.

Particolarmente interessante appare, infatti, oggi l'attività zootecnica legata agli allevamenti specializzati per la produzione di carne (bovini, equini, suini), i quali molto bene possono inserirsi nell'azienda agraria e dalla quale possono ottenere le materie prime necessarie per l'alimentazione del bestiame in essi allevato.

L'obiettivo primo di tali operatori è quello di conseguire determinate e rilevanti economie di scala attraverso la realizzazione di grandi allevamenti su aziende di ragguardevole ampiezza.

Loro scopo è, pertanto, quello di acquistare un certo numero di aziende vicine, di piccola e media ampiezza, in modo da permettere una valida ristrutturazione della maglia aziendale.

È evidente che un tale modo di procedere richiede sacrifici, notevoli specie quelli di ordine finanziario, in quanto molte volte l'operatore acquirente deve indurre i proprietari della zona, restii a vendere, a privarsi delle loro aziende previo accordo su quotazioni estremamente elevate e di gran lunga superiori a quelle correnti sul mercato fondiario, alle quali del resto l'offerta locale immediatamente si adegua.

Ci pare opportuno a questo punto fare un richiamo, almeno per la zona di cui si tratta, al mercato dei fondi affittati, il quale risulta condizionato in misura ragguardevole dalla legge sull'affitto dei fondi rustici.

Si deve rilevare come nell'ultimo periodo non si è in realtà verificato un vero e proprio mercato del bene fondiario soggetto a vincolo d'affitto, in quanto pochissime sono state le contrattazioni di compravendita, avvenute del resto quasi esclusivamente fra il proprietario e l'affittuario già conduttore e su quotazioni estremamente ridotte, mai superiori al 75-85% rispetto a quelle di poderi non soggetti a vincolo.

Da quanto sommariamente soprarichiamato appare evidente come per il mercato fondiario possano determinarsi circostanze particolari che possono limitarlo od esaltarlo, anche in zone circoscritte, creando così le premesse per situazioni assolutamente anomale e di difficile controllo.

Una analisi del mercato e dei valori fondiari, compiuta in provincia di Parma per il periodo 1961-1973, ha permesso di avere conferma dell'estrema variabilità di com-

Valori fondiari unitari in provincia di Parma per il periodo 1961-1973 (in migliaia di lire per ettaro) ()*

Anno	Parma e comuni censuari			Comuni bassa parmense			Comuni a monte via Emilia (di pianura)		
	Min.	Medio	Max	Min.	Medio	Max	Min.	Medio	Max
1961	1.235	1.425	1.635	1.100	1.280	1.400	1.000	1.150	1.300
1962	1.235	1.425	1.635	1.100	1.280	1.400	1.000	1.150	1.300
1963	1.235	1.425	1.635	1.100	1.280	1.400	1.000	1.150	1.300
1964	1.235	1.425	1.635	1.100	1.280	1.400	1.000	1.150	1.300
1965	1.650	1.860	2.120	1.430	1.700	1.820	1.320	1.500	1.700
1966	2.050	2.150	2.250	1.750	2.120	2.370	1.650	1.720	1.800
1967	2.260	2.860	3.150	2.350	2.530	2.800	1.980	2.300	2.530
1968	2.480	3.150	3.400	2.580	2.780	3.050	2.180	2.530	2.780
1969	2.500	3.150	3.450	2.600	2.800	3.080	2.180	2.550	2.800
1970	2.200	2.920	3.200	2.210	2.400	2.800	1.750	2.000	2.300
	2.000	2.250	2.500	1.900	2.100	2.250	1.600	1.900	2.100
1971 (fondi con vincolo - 15%)	1.700	1.920	2.130	1.620	1.780	1.910	1.360	1.630	1.800
1972 (fondi con vincolo - 20%)	1.600	1.950	2.150	1.600	1.780	1.940	1.280	1.600	1.780
1973 (fondi con vincolo - 25%)	1.730	2.030	2.320	1.730	1.900	2.030	1.400	1.700	1.900

(*) I suddetti valori fondiari si riferiscono a terreni coltivati, con qualità di coltura prevalente: *seminativo*.

portamento che, specie nell'ultimo periodo, si è verificato nel suddetto mercato, determinato da una offerta ma in particolare da una domanda che sono andate rapidamente mutando, in relazione soprattutto ai numerosi nuovi operatori acquirenti che hanno caratterizzato il mercato di tale bene.

Si deve richiamare a questo proposito un fenomeno molto importante che si è venuto a creare con l'abbandono, davvero imponente, delle aziende agrarie nelle zone di montagna e di media e alta collina, che ha portato ad incrementi consistenti dei valori dei terreni produttivi della pianura, in relazione soprattutto alla diminuita disponibilità di superfici coltivabili.

Si sono avuti due momenti particolari, come si può rilevare dall'analisi dei dati riportati in tabella, nei quali il mercato fondiario ha avvertito un forte sussulto ed i valori hanno fatto registrare ragguardevoli rialzi, tuttora in atto. Fra i due momenti si è avuto un periodo molto contrastato, seppure di breve durata, in cui il mercato fondiario della provincia ha subito una vera paralisi, determinata soprattutto da motivazioni di carattere psicologico.

La legge sui fitti agrari ed i vincoli ad essa connessi hanno bloccato, infatti, ogni contrattazione relativa ai beni fondiari in genere ed a quelli soggetti a vincolo in particolare, con variazioni di prezzo in diminuzione che hanno raggiunto anche il 30%.

Per i beni fondiari affittati, veramente numerosi nella provincia, il mercato è ancora praticamente bloccato, tanto che i valori relativi a tali beni, di seguito riportati, si riferiscono alle pochissime contrattazioni che si sono verificate nell'ultimo periodo nelle zone esaminate.

UGO SORBI

Quali previsioni di valore per i beni fondiari, e in particolare per i terreni, possono essere fatte, con un certo grado di suadente attendibilità, dal momento che la relativa dinamica di formazione del valore sta sempre più sfuggendo, e in certe zone e per determinate circostanze è già sfuggita, dal suo tradizionale settore, quello agricolo, per essere condizionata ed influenzata dal più generale e vasto movimento monetario e finanziario nazionale e internazionale, ora per giunta quanto mai fluttuante?

Questa, se non erro, mi sembra la perplessità di fondo che emana dall'« Introduzione », assieme alla sentita, netta contestazione, come ho già precisato agli inizi, dell'attuale sistematica dottrinale estimativa, che non ha più la capacità di porre, così com'è, suadente e oggettivo argine alla valanga di nuove circostanze operative nei vari settori produttivi ed economici, privati e pubblici.

Le riflessioni provocate in me dall'acuto scritto del Prof. ABBOZZO sono, in breve, queste.

Quando il SERPIERI dava corpo alla Teoria estimativa stendendo la Sua « Stima dei beni fondiari », vi era rilevante stabilità monetaria interna e internazionale (ancora lontano era il 1929); le politiche monetarie e finanziarie producevano scarse ripercussioni sui beni immobili; il mercato fondiario era quasi statico, le terre circolavano poco e male e solo comunque nell'ambito agricolo, per uniche o del tutto prevalenti finalità agricole; mancava ogni sorta di stimolo mercantile all'agricoltura né vi era così un vero e proprio marketing agricolo se non in zone molto ristrette e delimitate; il problema ecologico e naturalistico non era stato neppure intravisto.

Oggi (si rileva acutamente nell'Introduzione) esiste un'immensa liquidità monetaria che ricerca investimenti quanto più possibile proficui e sicuri anche in Europa, nella crescente instabilità dei mercati valutari nazionali e mondiali dovuta a complessi fattori; operano società multinazionali con ingenti e crescenti interessi nei settori agricoli, compreso l'acquisto di vaste superfici a coltura; aumentano pure gli investimenti americani con tutte le implicazioni, note e occulte a ciò connesse; vi è un attivo, dinamico mercato dell'eurodollaro, forma monetaria e creditizia del tutto nuova; e poi vi sono le gravi vicende monetarie a partire dal 1971, a tutti ben note, nonché la crisi del petrolio che ha alterato « ab imo » ogni rapporto tradizionale tra paesi produttori e paesi consumatori di materie prime: basti citare la prevista riduzione nella disponibilità dei fertilizzanti conseguente all'alto costo del petrolio con possibili, prossime gravi conseguenze sul mercato alimentare mondiale.

Sono queste formidabili forze economiche, finanziarie e politiche che senza dubbio alcuno influenzano fortemente anche il mercato fondiario in ogni paese del mondo.

L'« Introduzione » tralascia — non so se per ragioni di spazio e tempo o di proposito — ogni riferimento alle ripercussioni delle vicende monetarie (e finanziarie aggiunte) di questi ultimi dieci-15 anni sul processo formativo dei più ristretti valori fondiari, relativi ad appezzamenti, poderi, piccole e medie proprietà, nonché su quello delle valutazioni speciali (legali, ecc.).

L'A. ha inteso mantenere il suo ragionamento sui grandi fatti monetari ed economici e su quelli previsionali a livello molto alto occupandosi appunto delle ripercussioni di tali accadimenti sulla dinamica fondiaria.

In sostanza, ha preparato un fecondo terreno per un dibattito sulle conseguenze che gli interventi di grossi e forti gruppi finanziari-economici privati non agricoli spesso multinazionali, esercitano in pratica sul mercato fondiario.

Ma occorre subito dire che, in proposito, è necessario soffermarci pure sull'azione, e sulle derivate influenze, che da qualche anno in molti paesi viene svolta, talvolta anche in modo forte, drastico, dal potere pubblico, per via diretta e indiretta.

Tornerò tra poco su questo aspetto. Ci si può chiedere intanto se il Prof. ABBOZZO ha trattato di Estimo; lui stesso se lo è chiesto, mi sembra, e ha rivolto a tutti noi eguale domanda. Ritengo che, in effetti, non è andato fuori tema: è rimasto nell'estimo, entrando in una parte nuova della dottrina, che si sta affacciando appena ora nel campo della nostra disciplina, seppure per il momento in forma timida e confusa.

Non c'è dubbio che l'estimo tradizionale, che si può chiamare *micro-estimo*, tende ad assumere, nel quadro generale della moderna economia del valore, un'importanza operativa, e di conseguenza anche a livello scientifico, decrescente.

Queste, a mio parere, e in prima approssimazione, le principali ragioni.

Anzitutto la decadenza pratica, più che speculativa, di quella parte della teoria che trova nel processo di capitalizzazione del reddito, per isolare il più probabile valore del capitale fondiario che lo produce, il suo presupposto e fondamento. Il che, a veder chiare le cose, non è poco per le tante implicazioni che tengono dietro.

Poi, il palese deterioramento di rapporto reddito-capitale fondiario, conseguenza in parte di ben noti motivi, che avanzano di peso anziché attenuarsi.

Inoltre, ed è la ragione più incidente, a mio parere, la progressiva partecipazione nel mercato fondiario, per motivi diversi dei quali qui non si fa cenno, di forze esterne.

Queste forze si possono riunire in due settori:

1 — private o quasi (nazionali, multinazionali), a prevalente ragione economica e finanziaria, che si avvale soprattutto del mezzo monetario;

2 — pubbliche o quasi, a prevalente ragione socio-politica e fiscale-tributaria, che si avvale soprattutto del mezzo giuridico.

Si tratta di forze, specie quelle del primo settore, che fino a pochi decenni fa non avevano in genere specifici consistenti interessi in agricoltura; ed anche per quelle pubbliche gli interventi di rado venivano compiuti direttamente sul mercato fondiario.

Ci si richiami adesso all'attuale dinamica: per le forze del primo settore ne ha ampiamente trattato il Prof. ABOZZO; per le forze del secondo settore è sufficiente fare cenno, per es., alla pianificazione territoriale, ai piani regolatori, comunali e intercomunali, regionali, ai piani di fabbricazione, a quelli di coordinamento generale, ai piani zonal e alle varie disposizioni legislative collegate.

Gli interventi « esterni » spesso costringono l'economista a seguire metodi già fissati o predisporre altri nel caso più favorevole, non troppo ortodossi rispetto alla dottrina tradizionale; si da il caso che talvolta si tratti di interventi « esterni » che arrivano addirittura a stabilire, per varie strade, valori unitari da adottare « sic et simpliciter », venendo meno la necessità di sondare quale che sia procedimento valutativo previsionale.

Forse è proprio sotto questo profilo che si possono intravedere gli effetti dei più vasti interventi operati dai richiamati gruppi di potere economico e finanziario extra-agricoli sul mercato fondiario a livello macro-economico per i motivi ben individuati e precisati dal Prof. ABOZZO.

In prima istanza si può presumere, e molte circostanze accadute parrebbero conferire validità a questa presunzione, che le richiamate ingerenze giuridiche-politiche rappresentano il più o meno lontano riflesso o causa dei più vasti interventi ora richiamati. È un discorso lungo, che riprenderemo in altra occasione.

Qualche rilievo mi pare utile sulle « forze esterne » del richiamato secondo settore, costituite dalla crescente ingerenza del potere pubblico.

Da qualche tempo il potere pubblico tende appunto ad accentuare la sua influenza diretta e indiretta sulle strutture del territorio (imposizione di varia natura sui redditi e sui capitali; facilitazioni o meno per certe forme di credito, di sovvenzioni, e via dicendo).

Sarebbe utile un esame accurato della dinamica di questi due gruppi di forze esterne, quella privata (non agricola ecc.) e quella pubblica, delle loro eventuali dissonanze e convergenze, ma non è qui il caso neppure di avviarlo.

Risalta un certo parallelismo di evoluzione, ed entro certi limiti pure di procedure, ed è fatto già di per sé attraente, tra quanto è avvenuto nel settore dei prodotti agricoli e quanto sta avvenendo nel settore fondiario.

Finché le singole produzioni non destavano preoccupazioni di sorta e prevaleva un'economia quasi chiusa, non si ebbero nel complesso che limitati interventi pubblici (1).

Allargatesi la tecnica e l'economia di mercato all'agricoltura, aumentata di continuo la popolazione, accresciuta di molto la parte di questa dedita ad attività secondarie o terziarie, prodottasi con moto relativamente improvviso la psicosi delle preferenze ali-

(1) I cereali, e soprattutto il grano, sono stati sempre i principali prodotti sui quali si sono concentrate le maggiori attenzioni del pubblico potere.

mentari, ben presto il potere pubblico si è interessato più a fondo del settore, accentrando su di esso la sua influenza, e specie su quei prodotti a scarsa elasticità di domanda perché non, o troppo costosamente, sostituibili (latte, pane, carne, ecc.).

L'attuale pesante situazione è conseguenza, ben più di quanto comunemente si creda, di siffatta progressiva ingerenza che ha così provocato un'ampia gamma di conseguenze indotte spesso imprevedute (per es., sugli ordinamenti produttivi aziendali e nel campo delle importazioni e della bilancia commerciale dei pagamenti con l'estero).

Vi sono molte ragioni per ritenere valida una tale azione del pubblico potere, se rettamente compiuta e non solamente, come troppo di frequente è invece per ora avvenuto, in forma episodica e spesso anche contraddittoria, quasi per tamponare falle apertesi qua e là.

Nel settore fondiario pare si manifesti un qualcosa non tanto di diverso, appunto come tempi di intervento, modalità, procedure, almeno in molti paesi di tipo industriale evoluto, come l'Italia. Fino al termine della seconda guerra mondiale la terra era intesa come esclusiva o quasi sede di vita rurale e di produzione agricola (2).

Lo spostamento di ingenti forze di lavoro dall'agricoltura alle altre attività, la deproduttivizzazione di vaste superfici di montagna e in collina (ora anche di piano, qua e là), l'accentuarsi dell'interesse speculativo per fini diversi su superfici coltivate o non e situate sempre più lontane dai centri, la progressiva integrazione di territori, e quindi anche di zone già o tuttora tipicamente agricole in più generali e vasti piani o progetti di sviluppo, l'accentuarsi dell'aspetto dinamico del processo produttivo (marketing) nell'agricoltura, nonché complessi ed influenti motivi psico-sociali dei ceti rurali (economia consumistica e di spreco, variamente intesa ed attuata), hanno quasi di colpo messo di fronte le autorità pubbliche ad una inattesa vitalità strumentale e monetaria di un mezzo di produzione considerato finora, anche dagli economisti più lungimiranti, come il meno reagibile e reattivo tra tutti.

Si aggiunga a ciò la crisi degli e negli investimenti-rifugio (quadri, mobili, case, ecc.) sopraggiunta — e anche qui il discorso, come ognuno comprende, sarebbe molto lungo e complesso — e si comprenderà a sufficienza come la terra coltivata o meno (qui il riferimento corre subito al richiamato crescente divario tra reddito e valore capitale ecc.) è divenuta uno strumento troppo importante e delicato per non essere esso pure imbrigliato nelle capaci reti del dirigismo pubblico.

È un bene, è un male? E fino a quale limite è un bene o un male? Non è facile rispondere, né questa è la sede.

Quanto ora esposto in forma solo di fuggevole riferimento e non certo di definitivo richiamo, ci apre lo stesso la via per iniziare a comprendere varie cose in rapporto all'attuale posizione dell'estimo.

Prima conseguenza. Necessità di aumenti continui di destinazione del pubblico denaro per infrastrutture, per facilitare l'avvio di nuove attività ed insediamenti, per promuovere la circolazione di mezzi e di beni, ecc.

Seconda conseguenza, strettamente collegata alla prima. Crescenti necessità e richieste di finanziamenti, di prestiti, di agevolazioni di varia natura da parte di gruppi e di singoli per eguali o simili motivi promozionali di attività economiche le più varie,

(2) Per es., nel settore degli espropri sono tuttora valide — eppure presentano gravi attuali deficienze — la legge n° 2359 e quella di Napoli.

Considerazioni significative si potrebbero fare anche sulla struttura giuridica delle leggi di riforma fondiaria nonché sulle vicende attuative.

seppure all'interno di settori specifici (trasformazione dei prodotti, miglioramenti, edilizia, ecc.).

Il pubblico potere si è così trovato di fronte a scelte complesse, delicate, spesso nuove, implicanti derivate di notevole peso ai diversi livelli economici e produttivi oltretutto sociali e politici.

Scelte che non possono maturare bene se non a seguito di specifica e attenta competenza nel settore delle previsioni e dei valori, dato che le stesse priorità cosiddette sociali (anche qui il discorso potrebbe allungarsi tanto) non possono mai trascendere dalle specifiche priorità legate al grado marginale di produttività e di redditività dei capitali, del lavoro, degli investimenti, dei traffici e dei relativi costi ecc.

Si dirà, ma siamo nel campo della politica economica: è a questa disciplina e ai cultori ed esperti della stessa che compete dare lumi e indicazioni. Ebbene, a parer mio, e vedo con piacere anche di un numero crescente di colleghi, siamo pure e soprattutto nel campo dell'estimo, delle previsioni di valori e di redditi, non più e non solo privati (privati pur sempre, seppure spesso per via indiretta) bensì pubblici, di gruppi, di collettività più o meno ampie.

È questo il nuovo settore da scoprire, da investigare a fondo nel tentativo di dare ad esso una organica struttura scientifica, sul quale chi parla e, assieme a lui, altri colleghi, stiamo lavorando da tempo.

Nel chiudere questo breve intervento, per verità non troppo organico, lo riconosco, mi preme sottolineare che, se l'estimo tradizionale, il « micro-estimo » ha perso di « peso scientifico », mantiene ancora tuttavia notevole rilevanza.

Occorre conoscerlo bene lo stesso, studiarne caso mai le nuove colleganze a livello teorico ed operativo con il nascente « macro-estimo », specie nei confronti delle ripercussioni che i fatti sottoposti all'esame di quest'ultimo vengono ad esercitare su quelli che danno vita al primo. Non è invero un lavoro lieve ma di grande fascino e pieno di consistenti promesse.