

*ALLEGATI*



## VERBALE DEL 3° INCONTRO

INTRODUZIONE: *Teorie e vicende monetarie e loro riflessi sul mercato fondiario* (P. ABBOZZO).

Interventi:

scritti: Agus Cadeddu G., Benassi A., Bosso B., Bruschi E., Caccetta A., Malacarne F., Montanini C., Sorbi U.

orali: Fabbri L., Bentivegna V., Galloni G., Nucci L., Romiti R., Nacci D.

Sono presenti: Abbozzo, Agus Cadeddu, Angeli, Bentivegna, Bosso, Brizzi, Brogi, Bruschi, Caccetta, Capecchi, Ciani, Comparini, Cresci, Fabbri, Franchini, Gajo, Galloni, Giorgi, Jacoponi, Jodice, Macchia, Marinelli, Matasini, Milanese, Nacci, Nucci, Omodei-Zorini, Pandiscia, Pieri, Pozzoli, Preti, Romiti, Sorbi, Tagliaferri.

Hanno giustificato la loro assenza: Basetti Sani, Benassi, Cantiani, Copelli, Dandri, Delle Piane, Elisei, Magistretti, Malacarne, Montanini, Orsini, Verzili.

*Premessa* — Il Prof. SORBI ringrazia gli intervenuti, in particolare il Prof. ABBOZZO per la Sua interessante Relazione, e comunica l'adesione del Prof. CORTI, Preside della Facoltà di Scienze Agrarie e Forestali. Informa quindi che sono pervenuti in Segreteria n. 8 interventi scritti; legge i nomi dei colleghi che hanno giustificato la propria assenza, e rivolge in particolare un cordiale augurio al Prof. ELISEI, impossibilitato a partecipare ai lavori perché in ospedale.

*Introduzione* — Dopo parole di circostanza, il Prof. ABBOZZO sottolinea l'opportunità offertagli di « agitare » le acque nella nostra disciplina ed esprime il proprio consenso allo spirito che anima questi « Incontri ». Tutti ormai convengono sulla necessità di abbandonare le dissertazioni accademiche per confrontare la dottrina alla realtà, il cui distacco si è accennato in questi ultimi decenni.

Allargando la sua esposizione, si sofferma sui seguenti più significativi punti:

— crisi del sistema monetario internazionale e sua ripercussione in agricoltura, aperta oggi al mercato e alle vicende finanziarie, e così ben più sensibile di un tempo;

— internazionalizzazione dell'economia agricola, per le possibilità di trasporto e la crescente connessione tra le economie dei vari Paesi, e anche di specifiche aree economiche;

— azione molteplice di tali fattori sui valori fondiari, tanto che sembra legittimo il chiedersi se oggi vi sia ancora una stretta relazione tra reddito e valore fondiario;

— rapporti tra economia e sociologia, sotto il profilo delle ripercussioni che il comportamento degli operatori ha sulla dinamica del valore fondiario.

- SORBI** — Nel dare il via agli interventi, fa presente che riferiranno prima i colleghi che hanno fatto pervenire per iscritto le loro osservazioni, quindi avrà la parola chi dei presenti desidera fare qualche osservazione. Farà un breve riassunto degli interventi i cui estensori sono assenti.
- AGUS C.** — Le precisazioni del Prof. ABOZZO hanno già toccato diversi punti indicati nel mio intervento scritto. Molto difficile, in effetti, l'attività dell'Estimatore, data l'attuale situazione del mercato fondiario e la sua dinamica; i prezzi che si possono conoscere per costituire la nota «scala» dei prezzi, sono pochi, spesso contraddittori, e, pur veri, non rare volte superati. Suggestisce quindi che venga potenziata e sostenuta, l'attività della « Banca dei prezzi » da parte degli Istituti Scientifici, di quelli di Credito e degli stessi professionisti che, finora sono stati piuttosto freddi. Propone poi che si dia maggiore peso alla stima cosiddetta sintetica in campo sia scientifico sia didattico.
- BENASSI** — L'andamento dell'economia internazionale influisce sul prezzo del legname. Mancano però ancora studi accurati in proposito.
- BOSSO** — Ringraziato il Prof. SORBI per l'opportunità offerta ai cultori della materia di dibattere attuali problemi dell'estimo, espone alcune osservazioni. In particolare, ricorda che di fronte a un aumento dei valori fondiari si pone una diminuzione dei redditi e quindi del già modesto saggio di investimento. Traccia poi una rapida panoramica dei fattori che hanno influito sul mercato fondiario tra il 1950 e il 1970 determinando diminuzioni nei redditi e nei valori nelle zone di collina e di montagna e un lieve aumento nelle zone più fertili di pianura. Conclude chiedendo se l'evoluzione manifestata dal mercato fondiario in questi ultimi anni sia solo la conseguenza della crisi valutaria e di quella delle materie prime energetiche e non piuttosto la conseguenza di una ben più vasta crisi di fondo che investe tutte le strutture del Paese, ad ogni livello, dando vita a gravi incertezze sul futuro.
- BRUSCHI** — Concorde sulle ragioni esposte dal Prof. ABOZZO, che determinano il dinamismo del mercato fondiario, creando una sperequazione, via via più marcata, tra redditi e prezzi dei terreni e dei fabbricati. Aggiunge poi di dissentire sulla necessità, prospettata dal Relatore, che l'estimo sia inserito nel più vasto contesto delle scienze sociali, se con questo si intende un assorbimento dell'estimo in tali discipline. A suo parere, l'indagine estimativa non deve assumere carattere di « scelta economica », data la sostanziale differenza fra giudizio economico e giudizio di stima. Il carattere pubblico dell'estimo è piuttosto da vedersi nella maggiore importanza che in esso deve assumere la soluzione dei problemi di politica economica, ferma restando la sua integrità concettuale. Anche per questo, le disquisizioni sugli aspetti economici non sono da considerare inutili bizantinismi, dovendo appunto il « valore di stima », di volta in volta, adeguarsi al variare delle esigenze concrete di valutazione.
- CACCETTA** — Dopo una breve disamina sui rapporti fra i sistemi monetari e i loro riflessi sulla formazione dei prezzi in generale, e su quelli del mercato fondiario in particolare, a suo giudizio, nei rapporti compravendita dei beni immobili, influiscono:
- instabilità dell'attuale situazione economica, finanziaria e monetaria;
  - speciali disposizioni di legge;

- sproporzionalità tra il valore dei beni immobili e il reddito da essi fornito;
- preferenze di certi operatori di mercato;
- particolarità economiche di certe zone;
- motivi affettivi.

Si è trattenuto poi sul rapporto tra il valore dei beni fondiari e i redditi da esso forniti, facendo notare come l'alto prezzo pagato negli acquisti è dovuto al fatto che i possessori di capitali intravedono nella terra e nei fabbricati un rifugio relativamente più sicuro al loro denaro, specie in relazione alla galoppante svalutazione, tanto che pure certe disposizioni di legge, come l'INVIM, non hanno arrestato il continuo afflusso dei capitali monetari per l'acquisizione di beni immobili.

- MALACARNE** — Siamo nell'estimo o nella scienza economica? Non ci si deve meravigliare di questo dubbio per le ragioni che ben conosciamo.  
Esprime apprezzamento per lo svolgimento fatto dal Prof. **ABBOZZO** dei vari temi; si aspettava di trovare una analisi volta a porre in evidenza se, e come, quanto precisato dal Relatore poteva influire sulla metodologia estimativa.  
Ritiene opportuno sviluppare una discussione volta a chiarire la possibilità e i limiti di applicare la stima analitica con riferimento ad un mercato in piena svalutazione monetaria.
- MONTANINI** — Dissente un poco dal Relatore per quanto riguarda i rapporti tra andamento del mercato fondiario e fenomeni mondiali, economici e finanziari, mettendo in risalto che la dinamica delle « quote fondiarie » trova giustificazione più dal punto di vista socio-psicologico che da quello economico.  
Dopo un breve esame della figura economica delle categorie di operatori che più di frequente agiscono sul mercato fondiario, nonché del mercato fondiario in zone dove hanno larga diffusione i contratti di affitto, espone i risultati di una Sua indagine su questo tema.
- FABBRI** — Dopo aver ringraziato il Prof. **SORBI** per la fatica encomiabile che si è assunto nel portare avanti una così ottima e valida iniziativa di studio e di ricerca, in un momento nel quale in certi settori, anche culturali, si tenta a comprendere l'importanza crescente di questa disciplina, espone la sua convinzione che esistono per l'estimo molte nuove strade.  
Così il Prof. **FORTE**, a Napoli, ha cominciato a studiare il risanamento dei centri storici (che, come ognuno sa, stanno morendo) non solo inteso in senso urbanistico e del recupero dei centri stessi, bensì pure e soprattutto dal punto di vista della connessa convenienza economica. Egli stesso, con i suoi colleghi, si sta occupando della stima dei danni prodotti dagli inquinamenti.  
Dopo un richiamo alla presenza (iniziale) di un estimo pubblico, sul quale si è discusso pure nel primo « Incontro », conclude richiamandosi ad una ben nota frase di Winston Churchill, secondo il quale il mondo nei prossimi 50 anni dipende dalle previsioni che faranno gli estimatori. Questo non sulla base dell'importanza che si attribuisce ad un palazzo, per es., per la sua posizione, ma in relazione al suo costo sociale.
- BENTIVEGNA** — Si riferisce ai numerosi spunti « provocatori » della relazione del Prof. **ABBOZZO**, con particolare riguardo ai rapporti fra Estimo ed Economia.  
Aggiunge che, secondo il suo parere, l'Estimo è una disciplina che nasce da una serie di presupposti logici e coerenti. Esso fa parte delle scienze sociali ed è tanto vicino all'economia da non essere insensibile

alle modificazioni da essa introdotte nel corso della sua evoluzione. Nasce da qui l'esigenza di inquadrare l'estimo, ricollegandolo alla matrice da cui è nato, che è la scienza economica; quindi, se l'economia dal '900 a oggi ha subito rinnovamenti fondamentali, anche l'estimo ha bisogno di rinnovarsi.

Sarebbe necessario, a tale proposito, confrontando i manuali delle due discipline, vedere quali sono i rapporti che legano l'estimo alla scienza economica, controllandone le singole definizioni. Probabilmente così facendo, saremmo in grado di non rinunciare a tutta una tematica e a una storia dell'Estimo; sarà possibile fare passi avanti rivalutando il passato come elemento su cui si costruisce e si va avanti.

- GALLONI** — Ringrazia il Prof. ABOZZO perché gli ha offerto la possibilità di parlare di quello che, crede, potrebbe essere uno sviluppo nuovo dell'Estimo.  
Richiamandosi ad una frase della Relazione nella quale si afferma che alcuni elementi sfuggono allo estimatore, sostiene che, ad es., nel valutare il bene casa, il parametro usato abitualmente, la rendita, non sintetizza tutte le caratteristiche del bene stesso, che invece dovrebbero essere sudiate anche in relazione ai fenomeni sociali, funzionali ed estetici.  
Per quanto riguarda i modelli d'uso del territorio, auspica che ognuno, secondo la propria specializzazione, apporti il suo contributo per analizzare i parametri che lo determinano, in modo che risulti collaudato sul territorio.  
Sintetizzando questo modello, si eliminerà il bisogno di ricorrere all'intuizione per la scelta dei parametri concorrenti al giudizio di stima, e ci verrà in aiuto anche la tecnologia, della quale poco si è parlato.
- NUCCI** — Concorda con il Prof. ABOZZO e con lo spirito della sua Introduzione, che è quello di suscitare interventi, anche se polemici.  
Sostiene che sarebbe bene, partendo da questi Incontri, arrivare a ristrutturare e rinnovare l'Estimo, in modo da ridestare nei giovani l'interesse alla materia stessa, trascurando quegli argomenti che hanno perso di valore per soffermarsi su quelli connessi con l'aspetto pubblico e normativo della disciplina.  
Richiama l'attenzione sul fatto che una fonte per la conoscenza dei valori di mercato in futuro potrà essere data dalla determinazione dei valori dichiarati agli Uffici del Registro, in sede di applicazione della imposta INVIM, nei limiti nei quali potranno avvicinarsi sensibilmente, come ritiene, ai valori reali.  
A suo tempo un rilevamento sistematico, zona per zona, provincia per provincia, potrebbe risultare quindi assai proficuo.
- ROMITI** — Rileva che, seppure molto sia già stato detto, sarebbe bene sottolineare quali sono state le ripercussioni delle vicende monetarie sui mercati internazionali e nazionali, sul mercato fondiario e, in particolare, sulla metodologia estimativa.  
Pone in evidenza che la stima analitica, dato che non esiste più proporzionalità tra reddito e valore, dato il frequente variare dei prezzi di mercato, anche in tempi molto brevi, ha perso oggi quel minimo di attendibilità che si poteva ancora concedere. Ritiene però che non possa essere accantonata del tutto. Potrebbe ancora essere valida in relazione a disposizioni legislative che tutelino l'utilizzazione del territorio per scopi agricoli; per tale via potrebbe ricostituirsi una certa proporzionalità tra reddito e valore di mercato.
- NACCI** — Non si può né si deve del tutto rifiutare l'insegnamento dell'Estimo tradizionale; esso costituisce ancora la base insopprimibile per una

conoscenza della disciplina più vasta e approfondita, così come è necessario oggi.

Propone l'eventuale integrazione con l'accentuazione del metodo dell'analisi pratica e con una più sistematica e approfondita ricerca induttiva.

SORBI

- Rileva le molteplici, attuali difficoltà di fare delle previsioni di valore per i beni fondiari, di qualsiasi natura, con un limite di suadente attendibilità, dal momento che la relativa dinamica di formazione di questi valori sfugge, almeno in parte, e specie in certe zone, al mercato tradizionale, per essere influenzato appunto, in un modo o nell'altro, da quelle forze alle quali si è richiamato molto bene l'ABBOZZO. In effetti, quando il SERPIERI stendeva la sua teoria estimativa, tali forze non operavano e i principi economici sui quali era fondata la teoria estimativa avevano piena e concreta validità mentre oggi risultano in gran parte superati.

Si tratta di forze formidabili, economiche, finanziarie e anche del potere pubblico che influenzano l'intero settore delle valutazioni, a qualsiasi livello considerato, sia pure con intensità diversa e minore, anche come risonanza temporale, per quelle piccole. Per questo forse l'Autore non ne ha parlato. In altre parole ha fatto solo quello che chiamerei il « microestimo ».

A suo parere, l'insieme di siffatte forze esterne possono essere riunite in due gruppi:

— private o quasi, operanti sostanzialmente attraverso il mezzo monetario;

— pubbliche o quasi, operanti attraverso il mezzo giuridico.

Sulle prime si è ascoltato or ora l'introduzione illustrativa del Prof. ABBOZZO; sulle seconde se ne è parlato nel secondo Incontro e i richiami fatti dai colleghi di architettura sono quanto mai suadenti.

Si rivolge, infine, soprattutto ai giovani colleghi per invitarli ad approfondire la tematica del nuovo estimo o « *macroestimo* », che ritiene costituirà nel futuro la parte prevalente della dottrina, per dare vita alla quale è indispensabile il generoso, se pure attento concorso di altre discipline.

ABBOZZO

- Dopo avere ringraziato e fatto presente che non può rispondere ai singoli interventi, ritiene di potere trarre dall'insieme del dibattito alcune incoraggianti considerazioni:

— ringrazia anzitutto i colleghi della Facoltà di Architettura per l'accento che hanno posto sull'attuale sfasatura fra la dottrina e stimativa

— rimasta indietro all'economia liberista di Adam Smith o giù di lì derivando ancora da tale teoria l'estimo attuale — e le moderne dottrine economiche. Importanti pure sotto questo aspetto le asserzioni del Dr. Nuccr.

Siamo tutti consapevoli così che qualcosa deve mutare nel quadro tradizionale della dottrina estimativa; anzitutto l'assurda anacronistica distinzione tra vari, per così dire, « estimi ».

È una distinzione di comodo, scolastica, che oggi non ha più senso neppure sotto questo profilo. L'Estimo è unico e trova applicazione nei diversi e vieppiù settori della vita produttiva, economica e sociale, tanto a livello privato, quanto e soprattutto d'ora in poi a livello pubblico. Non si deve confondere la *teoria estimativa* che ci accentra, in sostanza, come ha insistito molto bene e opportunamente il Prof. SORBI, nella teoria del valore con le sue molteplici derivate, con la *tecnica estimativa*, che non è più estimo ma mero calcolo e applicazione (ai settori dell'ingegneria, architettura agrario, navale ecc.).

Vi è in effetti un cumulo di fatti, idee, dottrine su cui meditare; da qui la valida e saggia necessità di rivedersi periodicamente per tor-

nare a confrontare le nostre conoscenze e convinzioni nel completo tentativo di portare avanti un discorso serio e prodromo di ulteriori sviluppi.

- SORBI — Nel chiudere questo 3° « Incontro », ringrazia ancora tutti i partecipanti e ricorda che il prossimo Incontro verrà tenuto verso la fine di ottobre primi di novembre.  
L'argomento sarà: « *Recente legislazione urbanistico-territoriale come fattore di andamento o di modifica della teoria estimativa* » e la Relazione introduttiva verrà esposta dal Chiar.mo Prof. Carlo Forte, dell'Università di Napoli al quale è lieto di rivolgere un sentito ringraziamento a nome di tutti i colleghi.

*L'Incontro si è tenuto in Firenze al Palazzo dei Congressi, Pratello Orsini, 1 Via Valfondà, lunedì 10 giugno 1974 alle ore 15,30.*