

***NOTE PROPEDEUTICHE ALLA TEORIA
SULLA FORMAZIONE DEL PREZZO DEL
SUOLO***

1 -Introduzione

del Chiar.mo Prof. Dott. UGO SORBI

INDICE

1. - *Premessa*
2. - *Situazione attuale del mercato del suolo e dei beni fondiari in genere.*
3. - *Suolo, mercato fondiario e teoria estimativa: qualche spunto per il dibattito.*

Allegato: Cenni sul processo evolutivo del bene "suolo" e del relativo prezzo nonché su specificazioni differenziali fra il mercato del bene suolo e quello delle merci in genere.

1. - Premessa

In ogni disciplina, tecnica e sociale, la teoria rappresenta un momento della dialettica scientifica, il risultato di un concatenamento di ragionamenti - al limite sintetizzabili in formule - prioritari o conseguenti a determinati fatti fra loro connessi.

Cosicché la teoria può mutare, senza per questo che la precedente sua formulazione cada in discredito, non appena il richiamato concatenamento si trasforma, si arricchisce, tende a complementarsi.

In Estimo siamo molto prossimi, a mio parere, ad un momento del genere. La stessa dizione non soddisfa; personalmente sono da tempo in cerca di una formulazione di sintesi più completa ed efficace, che metta bene in evidenza che si tratta pur sempre ed in ogni caso di ricercare un valore correlato alla vita dell'uomo, in tutti i suoi settori.

E non è affatto vero che oggi si tratti solo di una tecnica; questo forse poteva valere mezzo secolo fa. Oggi siamo ben oltre e occorre da parte di tutti gli studiosi di questa disciplina un forte impegno diagnostico e dialettico.

In fondo, la finalità prima, decisiva, dei nostri "Incontri" è proprio questa: vedere il domani della nostra disciplina e al contempo, con audace prudenza, sforzarsi di dare ad essa una più esauriente e moderna formulazione teoretica e programmatica.

Il tema di questo "Incontro" è proprio un argomento che si attaglia egregiamente alla richiamata finalità: in questi ultimi tre decenni, e in questi anni ancora di più, la formazione del prezzo del suolo e, connesso ad esso, dei beni fondiari, è conseguente all'azione di forze economiche, sociali, tecniche e politiche quanto mai eterogenee da zona a zona, da paese a paese, a seconda delle specifiche destinazioni.

2. - Situazione attuale del mercato del suolo e dei beni fondiari in genere.

Potremmo così gettare uno sguardo sull'attuale situazione del mercato del suolo e dei beni fondiari in generale, separatamente nei paesi ad economia libera o mista e nei paesi ad economia socialista.

Contrariamente a quanto si ritiene dai più, anche in questi ultimi paesi esiste un mercato dei beni fondiari, tanto rustici quanto urbani, sia pure assai specifico per modalità e termini, nel quale, se sono gli operatori pubblici a prevalere sotto ogni aspetto, vi è non infrequente notevole concorrenza tra di loro; poi e soprattutto esistono a milioni piccoli operatori privati che, se non possono vendere o comprare il suolo, oltre a praticare un intenso scambio di merci, riescono sovente a scambiare con ingegnosi modi l'uso del suolo a loro concesso a vario titolo.

Ci si intratterrà ora solo sui paesi del primo gruppo, sperando che qualcuno dei colleghi sia in grado di presentare un intervento scritto sugli aspetti economico-estimativi del mercato nei paesi ad economia socialista o di alcuni di essi.

Si può rilevare che, nei paesi presi a riferimento, in tempi piuttosto recenti, anche se il mercato dei beni fondiari è rimasto nominalmente concorrenziale, vi si può ravvisare con facilità una crescente pressione dell'interesse pubblico, specie per le aree paraurbane ma anche altrove.

Il diritto assoluto di proprietà, particolarmente vivo tra i popoli neo-latini, ebbe le prime limitazioni significative ⁽¹⁾ come si è fatto cenno altrove, con la costituzione repubblicana francese e, in seguito, nel particolare quadro del nostro paese, con lo statuto albertino; di poi da un susseguirsi, invero piuttosto scarso fino al 1950 di leggi ordinarie e speciali e, infine, della nostra costituzione che ha inciso profondamente sul contenuto del diritto di proprietà e degli altri diritti reali.

L'incidenza si manifesta come:

- privazione del bene (esproprio);
- limitazioni poste al godimento privato del bene "terra" (legislazione urbanistica, anche al di fuori dell'esproprio, vincoli forestali, legge sui fitti rustici, ecc.);
- imposizione di oneri tributari (tipico esempio l'imposta sugli

(1) A parte quelle, esse pure assai note, del periodo tardo medioevale e rinascimentale, come conseguenza dell'affermarsi e dell'estendersi delle concezioni fisiocratiche legate alla proprietà ed alla produzione.

incrementi di valore delle aree fabbricabili e, in seguito, l'I.N.V.I.M.).

Queste ultime imposizioni, se è vero che agiscono particolarmente in occasione del trasferimento del bene, in effetti ne frenano la trasferibilità, con le gravi connesse conseguenze ad una tale situazione, che è in palese contrasto con l'evoluzione socio-economica e tecnologica.

Altro rilievo, che è in fondo una constatazione, è questo che la pressione pubblica, che ha preso a manifestarsi in modo sempre più frequente attraverso l'esproprio da una trentina di anni in qua, ha indicato, in tempi successivi, indennità sempre più distanti dalla grandezza "prezzo" risultante da un mercato più o meno concorrenziale, gettando scompiglio (a mio parere sostanziale) nelle teorie relative e nel mercato.

Con la legge fondamentale (1865) infatti l'indennità tendeva a coincidere con il prezzo all'atto dell'esproprio; con la legge di Napoli (1885) l'indennizzo tendeva a dimezzare il prezzo e ciò particolarmente per suoli urbani o urbanizzabili.

Con la recente legge n. 865 del 1971 si prevede un indennizzo nella maggior parte dei casi inferiore o notevolmente inferiore al prezzo, comunque diverso dal prezzo. Basti pensare al "valore agricolo medio" dell'anno precedente all'intervento espropriativo e all'introduzione di "coefficienti numerici" nel caso dei terreni interni al perimetro edificato, argomento questo già richiamato esaurientemente dal prof. Forte nel precedente Incontro.

A mio parere, gli atti legislativi e giuridici emessi in questi ultimi anni ruotano tutti lungo una comune matrice - della quale ora non se ne discute la validità - che è quella di tendere a ridurre fino a negare anzitutto il precedente assioma dell'automatica edificabilità del suolo agricolo e, più di recente, la lievitazione per lo più rapida dei prezzi relativi.

Si tratta di una limitazione profonda perché tende a regolare in modo coattivo la possibile vocazione edificatoria del suolo, ovunque situato.

Si è dell'avviso che, a motivo di ciò, il noto principio della suscettività ordinaria viene a subire una limitazione con la conseguente chiara implicazione della necessità di una revisione o rettifica della stessa su *nuovi parametri* attualmente tutt'altro che chiari, atteso il perdurare dell'attuale stato di diritto del nostro paese.

L'estendersi degli interventi pubblici, sia sotto il profilo abla-

tivo che sotto quello della limitazione, influenza anche i prezzi dei suoli non direttamente interessati all'intervento. Le principali ragioni sono le seguenti:

- ulteriore contrazione della disponibilità dei suoli a determinata vocazione, con un connesso aumento dei prezzi, di natura impropria perché non voluto dal mercato;
- immissione sul mercato da parte di Enti pubblici, di suoli già espropriati e che, quindi, entrano in concorrenza con l'offerta dei privati: il fenomeno tende, ovviamente, alla depressione dei prezzi dei suoli disponibili dei privati;
- abbattimento dei prezzi, almeno in tempi brevi, verso il livello dei potenziali indennizzi, dei suoli di privati possessori posti in zone di prevedibile azione dell'intervento pubblico.

Ciò è dovuto al timore di "prezzi pubblici" ancora più bassi, alimentato da iniziative a carattere "deterrente" da parte di chi ha interesse all'acquisto.

Siamo in presenza, quindi, di un mercato imperfetto, privo di uniformità tendenziale e come tale quasi "non mercato", in relazione alla diversa direttrice e intensità dell'intervento pubblico, che è poi sostanzialmente politico.

3. - Suolo, mercato fondiario, teoria estimativa: qualche spunto per il dibattito.

I caratteri differenziali del bene "terra" sono:

- *irriproducibilità* che, di frequente, può provocare situazioni di quasi monopolio (o di monopolio) nell'offerta;
- *infungibilità* tendenziale che, assieme alla precedente condizione, può ridurre la trasferibilità e, in ogni caso, differirla in tempi non brevi.

Come si è visto, da qualche decennio la quantità di bene "terra" si è resa sempre più limitata per la crescita della domanda; si è avuta così un'accentuazione del requisito "economico" del bene stesso.

Infatti l'aumento dell'utilità ritraibile dalla terra è stato per lo più provocato da questi fatti economico-sociali:

- crescita continua e da qualche decennio (5-7) rapida della popolazione;

- migliorate disponibilità economiche dell'unità consumatrice;
- accresciuta, talvolta in modo inatteso, mobilità ed utilità di prodotti tipici di zona;
- alternatività di destinazioni del suolo in primo tempo complementari all'agricoltura (p. es., industria tessile) e poi decisamente extragricole, fatto questo che sta involgendo un vasto discorso in sede teorica.

Prima del formarsi di massicce vocazioni extragricole dei suoli adibiti ad attività rurali o quasi, solo il prezzo tendeva ad esprimere, in termini monetari, il potenziale di utilità che si riteneva potesse trarre dai terreni medesimi; era il risultato pertanto dell'incontro di forze contrastanti (domanda/offerta), tipiche dell'orbita privatistica.

Con frequenza molto ridotta, e sempre a motivo di brevi eventi eccezionali, si manifestavano spinte, specie nell'area della domanda, dovute a valutazioni di utilità prospettive, dirette e indirette, come investimenti, rifugio-capitali, distribuzione di rischi, ecc., non del tutto giustificate così dal grado di utilità immediata. ⁽¹⁾

La dinamica giuridico-economica del suolo e della proprietà fondiaria, della quale si sono più avanti esposti sintetici lineamenti, ha così influito sempre più in profondità sull'impostazione teoretica estimativa solo da pochi decenni attraverso l'assunzione di nuovi parametri.

Orbene, com'è ben noto, il perito è un interprete del mercato in atto al momento della stima.

Il prezzo previsto è pertanto valido se il perito, che è chiamato ad esprimerlo, formulando il relativo giudizio, si pone nelle condizioni di avvertire quali sono le motivazioni di fondo che danno vita al locale mercato.

Solo in siffatte condizioni egli è in grado di interpretare gli interessi che rappresentano l'espressione esterna di tali motivazioni, e che possono essere di varia natura.

Al perito non è affidato il compito di giudicare se tali motivazioni sono o meno allineate ai canoni espressi dalla teoria economica del valore.

Da parte sua è corretto un comportamento che si uniformi a

(1) Qui in Toscana, ci si può riferire agli acquisti di terreni avvenuti nel secolo scorso e nei primi decenni di questo per i quali se ne prevedeva una conveniente conduzione a mezzadria; mentre, a livello nazionale, si possono richiamare gli acquisti di terra provenienti dalla liquidazione dell'asse ecclesiastico.

tali motivazioni e ai connessi indirizzi pratici operanti nella realtà (interessi), prescindendo così, nel formulare il giudizio, dallo stabilire il relativo grado di validità.

Orbene, un comportamento del genere è oggi assai più difficile a tenere che un tempo per la complessa influenza che, sul mercato, vengono ad esercitare, e in misura crescente, i richiamati parametri e per essi la pubblica opinione e il potere politico.

Ciò posto, l'atto di stima si basa su questi momenti:

- apprezzamento delle condizioni generali, socio-economiche, legislative, politiche e finanziarie che, all'atto della valutazione, influenzano il mercato;
- analisi delle condizioni proprie o intrinseche che agiscono sul prezzo del bene e su quello dei beni presi a confronto;
- scelta dei parametri legati da un tendenziale rapporto per quanto possibile costante di proporzionalità con i prezzi di mercato e così capaci di sintetizzare abbastanza bene le grandezze oggetto di previsione, rilevata (ma è oggi sempre possibile?) l'ordinarietà degli operatori di mercato o, congiuntamente, del modo di operare ordinario delle imprese;
- comparazione atta ad evidenziare le differenze delle condizioni particolari sintetizzate per parametri;
- successiva sintesi consistente nell'attribuire al bene il prezzo che ha la massima probabilità di verificarsi.

Contingenti sono, in definitiva, le ragioni che condizionano il prezzo. La capacità del perito risiede nel recepirne di volta in volta i mutamenti affinché il giudizio di previsione coincida con la grandezza che ha la più elevata probabilità di verificarsi.

L'estensore di questa succinta traccia di "Introduzione" al dibattito è dell'opinione che sono soprattutto i primi 3 momenti, per quanto brevemente richiamato in precedenza, che determinano nella situazione attuale le molte e profonde incertezze in sede tanto teorica quanto operativa.

Egli si augura che dai contributi di pensiero e di dottrina che i colleghi non mancheranno di ~~recare~~ discendano validi lineamenti idonei a sollecitare in ciascuno di noi ulteriori, proficui ripensamenti.

Allegato - *Cenni sul processo evolutivo del bene "suolo" e del relativo prezzo nonché su specificazioni differenziali tra il mercato del bene suolo e quello delle merci in genere.*

a) *Processo evolutivo del bene "suolo" (e del capitale fondiario)*

Se non cado in errore, è possibile delineare sette fasi di evoluzione.

Nella prima fase non esiste proprietà fondiaria; i popoli, pastori, nomadi, vivevano di caccia. Anche quando ebbe inizio un'attività agricola, e per la vasta disponibilità di terre e per i primordiali e irrazionali mezzi di coltivazione, le terre venivano via via abbandonate per altre più ricche di sostanze nutritive. Si tratta di una fase che è durata con probabilità qualche decina di migliaia di anni.

Nella successiva fase (seconda) aumenta la popolazione, e la connessa tendenza ad una maggiore (relativa) residenza: si delinea così da sé una proprietà collettiva di territori più o meno vasti, che acquista l'aspetto di *possesso temporaneo con divisione periodica* ⁽¹⁾.

E' da ritenere che la durata di questa fase, di arduo accertamento, sia stata comunque lunga ma assai meno della precedente. Forse di qualche migliaia di anni.

Ha inizio un'altra fase (terza) quando la proprietà fondiaria prende l'aspetto di *proprietà di famiglia*: la ripartizione del territorio in modo definitivo e non più temporaneo in tante parti quanti sono i capi-famiglia è sempre eseguita dal gruppo sociale o comunità.

Se non si può ancora parlare di proprietà fondiaria individuale in quanto i terreni assegnati ai capi-famiglia sono elementi del patrimonio collettivo (della comunità o del gruppo sociale), tuttavia questa è già delineata. Rappresenta così la premessa - la cui durata, a seconda dei popoli e dei luoghi, è stata sempre comunque assai lunga - della successiva fase quando, soprattutto per il lento ma continuo accrescersi della popolazione si verificheranno le vere e proprie lotte di conquista.

Con questa fase (quarta) hanno inizio le vicende propriamente fondiario-economiche del bene terra dell'attuale civiltà e si fanno avanti le prime para-teorie estimative, nel regime feudale il bene fondiario acquista rilevanza sociale e così diventa oggetto di conquista, tanto che forse non vi è nel mondo un solo territorio che non sia stato tolto con la forza alla popolazione autotona. ⁽²⁾

La successiva fase (quinta) è caratterizzata dall'abolizione del regime feudale (oggi in rapida estinzione nei paesi nei quali ancora perdurava in vario

(1) I terreni, sempre considerati appartenenti al gruppo sociale, venivano divisi in tante parti quanti erano i capifamiglia, non definitivamente, ma nei primi tempi e per le colture a ciclo annuo, di anno in anno; per le colture poliannuali la ripartizione avveniva di poliennio in poliennio. Vi sono tuttora esempi di una tale situazione.

(2) Nei più dei casi i vincitori e padroni non si interessavano alla coltivazione, lasciando alle popolazioni asservite del territorio conquistato il possesso e la coltura dei terreni, gravandole di servitu di vario tipo, come pagamento di canoni, divieto di vendita senza autorizzazione, ecc., per le cui determinazioni si affacciano appunto le prime para-teorie estimative.

E' una fase lunga essa pure, ma di molto più breve delle precedenti e termina, grosso modo, in Europa almeno, nel 1789.

modo - vedi Etiopia per es.), conseguente per via diretta all'afflato suscitato dalla rivoluzione francesce che, nel provocare, fra l'altro, il progressivo costituirsi della libera proprietà fondiaria, ne limita al contempo la disponibilità, come non poteva non essere, a vantaggio del gruppo sociale.

Orbene, è solo agli albori del XIX secolo, e nel suo svolgersi di tempo, che sul suolo si differenziano chiaramente tipi diversi di proprietà fondiaria sia rurale sia urbana e con funzioni non meno diverse. Questa sesta fase si manifesta in quei Paesi dove la proprietà fondiaria tende a divenire uguale, anche sotto il profilo amministrativo-fiscale, alla proprietà mobiliare ⁽¹⁾, e trova la sua tipicizzazione nella crescente mobilità del bene "terra". Intanto la proprietà urbana, in particolare, perde il suo contenuto per così dire "claustrale", delimitato dalle mura cittadine e dilata, grosso modo a partire dalla seconda guerra mondiale, nelle terre da sempre e solo a destinazione rurale.

Al realizzarsi di un fatto tanto grandioso, che non ha riscontro nella storia, ha contribuito in modo decisivo prima il vasto progresso tecnologico di ogni settore e poi anche, e siamo già nella settima ed ultima fase, quello culturale e socio-economico.

Il bene terra, nella sua funzionalità di capitale fondiario ed immobiliare, tende intanto ad inserirsi in strutture aziendali che vanno assumendo moderne forme giuridiche. Queste, a loro volta, trovano spesso nelle società anonime e nelle cooperative le loro espressioni più avanzate che si rendono operative attraverso la circolazione di titoli, azioni, ecc.

E' in questa ultima fase, che avanza fra grossi inevitabili scossoni di ogni genere, seppure con ritmo diverso da paese a paese per evidenti motivi, che i richiamati quattro fattori stanno oggi esercitando la loro decisiva influenza.

Ora è bene evidente che la dinamica del valore del suolo - sempre inteso nella sua espressione tecnica-economica di capitale fondiario o immobiliare - non poteva non subire una accelerazione rilevante e provocare non poche incertezze a livello scientifico.

Infatti, nella prima fase la densità demografica era scarsissima e le terre, pressoché inabitate - siamo verso le origini dell'umanità -, non costituivano beni economici perché praticamente disponibili in quantità illimitata, come la luce, l'acqua, il calore, ecc., e come tali non soggette a valutazione alcuna.

I primi concreti problemi di valutazione previsionale, e quindi di estimo, si può ritenere che si saranno manifestati quando (2^a e 3^a fase) si trattò di risolvere i problemi di ripartizione delle terre tra i nuclei componenti ciascuna stirpe. Si dovette per certo tenere conto, e così prevederne azione, intensità e durata della stessa, di vari fattori, quali la consistenza del nucleo familiare (per numero, capacità di lavoro come attitudine e abilità), l'ordinamento colturale, la fertilità (fisica, chimica, ecc.) dei lotti di terreno in relazione al clima, la loro posizione rispetto al centro abitato e al perimetro del territorio per ragioni economiche e di difesa, le necessità del gruppo sociale, ecc.

Problemi più complessi ebbero a presentarsi nella formazione dei *posses-*

(1) Così, per es. il sistema Torrens consente in Australia al proprietario di trasferire il proprio terreno mediante una appropriata cartella con la stessa facilità di un biglietto di banca o di un titolo di credito.

si temporanei con divisione periodica (o poliannuale) per le colture poliannuali e le attività rurali richiedenti immobilizzazioni, dato il notevole peso esercitato anche dalla durata maggiore o minore del ciclo produttivo poliannuale delle colture e delle altre immobilizzazioni.

Tali problemi di previsione e di valutazione vennero ad assumere più chiari lineamenti quando nella citata terza fase si formarono le *proprietà stabili di famiglia*.

Siamo sempre, come si è detto, in quell'arco di tempo nel quale il suolo era sempre proprietà del gruppo sociale o comunità, con le varie implicazioni connesse sulle quali è facile fermare l'attenzione. ⁽¹⁾

Se, nella quarta fase, acquistano particolare interesse per il nostro esame i rapporti, espressi in termini di previsioni e di stime, fra feudatari ⁽²⁾, come pure quelli di tipo sottomissionale fra "padroni" e "servi" ⁽³⁾, è però nella successiva fase fondiaria che si ha il sorgere dell'estimo moderno e che tutto sommato, di poco si è perfezionato fino ai giorni nostri nella sua struttura di logica economica e in termini di teoria del valore ed acquistano importanza i casi di stima dipendenti dai rapporti fra chi detiene il bene "terra" (non più "padrone") e le altre forze di lavoro, dei lavoratori fra loro, dei proprietari fondiari fra loro e con gli imprenditori delle aziende industriali e commerciali.

Siamo, in sostanza, già oltre la metà del XIX secolo.

Si presenta pure l'occasione (costruzione di ferrovie, strade, allargamento delle città, ecc.), in forma sporadica comunque e per questioni non ancora di largo impegno sociale - come invece avverrà dopo quasi un secolo, verso la metà di questo - di condurre le prime investigazioni metodologiche per chiarire, in termini previsionali di benefici/costi, certi rapporti che i possessori di terreni vengono ad avere con il gruppo sociale, e anche quelli interni alle componenti dello stesso.

Tali nuovi e spesso difficili rapporti sono conseguenti all'avvio di una concreta estrinsecazione dell'atto politico a ridosso dell'ancora quasi intatto diritto privato fondiario. Un "iter" pressoché eguale per tempi e vicende avviene anche per il suolo urbano, seppure per questo l'incidenza dell'atto politico ha assunto ben presto tempi più rapidi e provocato conseguenze più profonde, specie in questi decenni del secolo XX (industrializzazione, urbanizzazione, conflitti sociali).

Presi i suoli nel loro complesso di aree fabbricabili, fondi terrieri (agrari, forestali, floreali, ecc.), fabbricati e via dicendo, si può dire in sostanza che per essi dal secolo scorso si sono avute frequenti forme di circolazione, quali trasferimenti (vendita, donazione, ecc.), affitti, crediti ipotecari, fra loro sempre più concorrenti, dato che con ognuna di tali forme il proprietario veniva a disporre di una certa quantità di moneta. Pertanto vendita, affitto, ipoteca so-

(1) Si tratta dei vari casi, richiamati nel testo e dovuti alle variazioni di consistenza dei nuclei familiari per numero, capacità o forza lavorativa dei componenti, all'estinzione del nucleo stesso (epidemie, sterilità); alle guerre, invasioni, conquiste, ecc., che assumono aspetti diversi ed importanza varia da zona a zona.

(2) Per procedere alle definizioni e rettifiche di confini, alle donazioni, permuta, lasciti, per valutare i danni eventuali, per attuare le divisioni patrimoniali, le successioni, ecc.

(3) In merito a regalie, prestazioni d'opera gratuite, utilizzazione e ripartizione dei prodotti, autorizzazione e modalità di vendere, cedere, o ampliare i beni fondiari, pagamenti di canoni, ecc.

no risultati, anche dal punto di vista economico, fra loro equivalenti, con notevoli implicazioni, sotto il profilo teorico estimativo.

Cenni e teorie sul prezzo del suolo

Il rapido scorcio storico ha per il nostro fine notevole importanza. Intanto contribuisce a chiarire il perché formulazioni per così dire teoriche sul prezzo del terreno di una certa compiutezza si presentano solo a partire dalla 5^a e meglio ancora dalla 6^a fase (grosso modo, tra la metà del 600 e gli inizi dell'800).

Poi mette in evidenza le ragioni, ed è fatto fondamentale del perdurare per lungo tempo di tali formulazioni e del fatto, in verità singolare che, avviatasi all'inizio di questo secolo una solida spinta innanzi (Serpieri, ecc.), solo dopo oltre 50 anni si è ora sul punto di enunciazioni nuove.

Attraverso i decenni le formulazioni teoriche intorno alla formazione del prezzo dei terreni, o più precisamente alla natura delle spinte agenti e reagenti su tale formazione, sono state, com'è noto, non poche. Non è questa la sede né vi sarebbe tempo per richiamarle. Ma qualche fuggevole cenno può essere profittevole.

Così, per es., già agli albori del XVII secolo nel suo "Tract upon usure" Thomas Culpeper senior scorgeva nel tasso di interesse del denaro il movente primo verso la propensione all'investimento in beni fondiari, quali piantagioni da frutto e da legna, conservazione di queste colture, miglioramenti fondiari e bonifiche ecc. e affermava che "un basso tasso di interesse porta inevitabilmente ad un aumento del prezzo della terra". Già a quell'epoca si era compreso che il valore di una terra poteva essere calcolato capitalizzandone il suo medio reddito annuo e che tale valore, prestato al saggio corrente dell'interesse, forniva appunto il reddito considerato, con le varie implicazioni che solo molti decenni dopo verranno ampliate e precisate a livello teorico. Ed era altresì acquisito il fatto (v. Trattato delle imposte e dei contributi di William Petty del 1662) che il valore delle cose dipende dalla quantità di lavoro impiegato nella loro produzione, e che esiste un "prezzo normale" dei terreni.

Con Locke poi (sempre nel XVII secolo) si trovano, nelle sue "Considerazioni sul ribasso dell'interesse e sul rialzo del valore della moneta", precisi riferimenti del valore di ogni bene, e così della terra, all'utilità e alla sua scarsità.

Potrebbero essere sufficienti questi cenni, senza cioè richiamare i molti altri Autori delle varie note scuole economiche che, in un modo o nell'altro, si sono occupati del prezzo del suolo, della sua formazione, del suo divenire. Forse vale l'opportunità di riportare qualche breve passo dai Principi di economia politica del Mill per la loro specifica attinenza con quanto stiamo trattando nonché due concetti, uno dello Smith e l'altro di Pareto.

Parlando dei requisiti della produzione ⁽¹⁾ J.S. Mill ricorda che "... la ragione per cui l'uso della terra porta seco un prezzo è semplicemente la limitazione della sua quantità" mentre, a proposito dell'aumento della produzione

(1) J.S. Mill: Principi di economia politica (7^a edizione) Libro I - cap. I (pag. 31) e cap. XII (pag. 171) Libro III - cap. XXIII - pag. 5.

della terra, rileva che questa “differisce dagli altri elementi della produzione, il lavoro e il capitale, in quanto non è suscettibile di accrescimento indefinito”, e d'altra parte “le cose, che sono naturalmente e costantemente ad un valore di scarsità, sono quelle la cui offerta non può essere affatto aumentata, o non può essere aumentata tanto da soddisfare tutta la domanda di esse che vi sarebbe al loro valore di costo”.

In tema, poi, di saggio di interesse insiste decisamente sulla funzione determinante il prezzo della terra e dei titoli.

Infatti, il saggio di interesse determina il valore ed il prezzo di tutti questi oggetti vendibili i quali sono desiderati ed acquistati non per se stessi, ma per il reddito che sono capaci di dare.

I fondi pubblici, le azioni di società e i titoli di ogni genere raggiungono prezzi tanto più alti quanto più basso è il saggio di interesse. Essi sono venduti al prezzo che dà il saggio di interesse di mercato sul denaro dell'acquisto, tenuto conto di ogni diversità del rischio incorso e di ogni altra circostanza di comodità”.

Più oltre (pag. 615), e in modo ancor più specifico: “Il prezzo della terra, delle miniere e di ogni altra fonte fissa di reddito dipende in modo analogo al saggio di interesse. La terra si vende generalmente ad un prezzo maggiore di quello proprio dei fondi pubblici, in proporzione del reddito offerto, non soltanto perché la si ritiene alquanto più sicura dei fondi pubblici, ma anche a causa delle idee di potenza e di dignità che sono associate al suo possesso. Ma queste differenze sono costanti o quasi costanti; e nelle variazioni di prezzo la terra, *coeteris paribus*, segue le variazioni permanenti del saggio di interesse (benché non le variazioni giornaliere). Quando l'interesse è basso, la terra sarà naturalmente cara: quando l'interesse è alto, la terra sarà a buon mercato”. Smith trattando della teoria della rendita della terra (Vö.3 - cap.XXIV) rileva che non esiste merce (e la terra meno che mai) “continui per un tratto di tempo di una certa ampiezza ad essere offerta esattamente nella misura richiesta dai bisogni e desideri degli uomini e che non sia soggetta ad accidentali e temporanee variazioni di prezzo”. Pareto, per parte sua, trattando della differenza della mobilità dei capitali⁽¹⁾, fa questa osservazione che, se ha un suo preciso riferimento sociale, è tuttavia di grande risonanza per il nostro tema. “La proprietà del suolo non ha sempre avuto e non avrà sempre la forma che ha attualmente nella nostra società: infatti non può la sola proprietà fondiaria sfuggire al movimento incessante che trasforma tutta l'organizzazione della società umana”.

La sintesi del pensiero economico in tema di prezzo del suolo fino quasi alla seconda metà del nostro secolo, ridotta all'essenziale, non si distacca gran che dai concetti esposti, e questo vale pure, a mio parere, là dove il suolo è divenuto quasi per intero di proprietà variamente pubblica, in quanto questo fatto è derivato appunto dalla constatazione della sua rigida limitatezza.

Solo in questi ultimi decenni si sono manifestate nuove circostanze, anche impreviste, che stanno cambiando di molto gran parte dei dati di fatto e delle situazioni oggettive sulle quali quelle enunciazioni teoriche si basavano. Tra tali circostanze, le quattro sopra richiamate, alle quali occorre aggiungere l'impegno ecologico e quello dell'inquinamento, che vanno via via imponendo,

(1) Vilfredo Pareto - Corso di Economia politica - Einaudi ed. 1948 (pag. 463 e segg.).

così come se ne è ampiamente discusso nel precedente Incontro, nuovi parametri di natura più pubblica che privata (città, regione, ecc.), seppure non ancora bene definiti (è forse per loro natura non definibili) nei loro riflessi sulla metodologia e la teoria estimativa.

Il mio parere è che anche le note formulazioni teoriche intorno al modo di formarsi del prezzo del suolo, subiscono una forte erosione e occorre rivederle attentamente, come molti indizi indicano con evidenza.

A poco vale in effetti sotto il profilo teorico, anche se può esercitare, come l'esperienza insegna, profonde influenze operative, questa o quella disposizione di legge che in ogni paese è ancora dettata per lo più solo da ragioni contingenti e per lo più politiche e non da un preordinato, razionale ed equo organigramma strutturale e funzionale.

b) Specificazioni differenziali fra il mercato del bene suolo e quello delle merci in genere.

Per rendersi meglio conto dei momenti della dinamica fondiaria e dell'attuale fase di assestamento anche dottrinario, si richiamano alcune delle non poche né lievi specificazioni che differenziano la natura economico-valutativa del mercato del bene suolo da quella del mercato di pressoché tutti gli altri beni, e in particolare delle merci:

- le merci hanno un mercato continuo di scambio anche se con periodi prevalenti; il suolo, e quello rurale in particolare non altrettanto e, comunque, con frequenza molto minore;
- le merci presentano, per tipo merceologico, caratteri e aspetti simili o addirittura eguali, mentre il suolo è un bene non fungibile, tanto che ogni lotto o appezzamento, rurale od urbano che sia, presenta, a rigore, una propria caratterizzazione;
- le merci si presentano così come sono e rimangono tali finché lo consente la propria conformazione produttiva; il suolo, invece, cambia destinazione produttiva (da intensiva ad estensiva e viceversa; da rurale a edilizia, ecc.) e, in genere, tale cambiamento avviene a seguito di un passaggio di proprietà.

Tanto che si può affermare che:

- il cambiamento di destinazione è per lo più la causa principale di circolazione del suolo, come dei connessi capitali fondiario ed edilizio;
- la circolazione dei suoli urbani, e specie degli immobili, è più frequente di quella dei suoli rurali e dei connessi capitali fondiari e così il mercato dei primi è più vivo e dinamico di quello dei secondi.

A queste specificazioni se ne possono aggiungere altre più connesse con la formazione dei prezzi degli immobili (suolo incluso), e in particolare:

- i caratteri di uno stesso terreno o di una stessa casa variano anche attraverso il tempo;
- i rapporti dei prezzi fra beni non omogenei risultano sempre complessi;
- i problemi degli affitti e quelli del credito ipotecario sono più semplici di quelli del mercato degli immobili;
- il mercato degli affitti degli immobili (quando fosse libero) e il mercato dei crediti ipotecari degli stessi non sono diversi dai mercati delle merci e dei servizi.