

PAOLO ABBOZZO

Le "Note propedeutiche alla teoria sulla formazione del prezzo del suolo" del Sorbi danno spunto a molte considerazioni su una delle quali vorrei brevemente soffermarmi. Il diverso "uso" che del suolo l'uomo ha fatto nel tempo e, di conseguenza, le teorie estimative che ne sono derivate.

Inizialmente l'uomo si è servito della terra per ciò che essa *spontaneamente* gli offriva: la selvaggina, i frutti spontanei e i rifugi naturali quali grotte e simili dentro i quali si riparava. Successivamente l'uomo con la pastorizia ha cominciato a "trasformare" le erbe che madre natura gli offriva in latte e carne spostandosi in orizzontale e in verticale per seguire le diverse epoche di sviluppo vegetativo onde continuamente alimentare i "suoi" animali. Quando gli uomini hanno raggiunto un certo numero, non c'è più spazio naturale per tutti e allora sono costretti a fermarsi ed è allora che sorge la proprietà e tutte le leggi che ancora oggi la regolano.

E' in questa fase che dalla famiglia poligamica tipica del periodo pastorale si passa, per necessità economiche alla famiglia monogamica. E' infatti evidente che mentre le greggi trasformanti offrivano, praticamente senza limite, alimento alle donne e ai figli del pastore, quando l'uomo da pastore si fa agricoltore il suolo di cui si può "servire" diventa limitato e limitati sono, di conseguenza, i beni (alimenti e abitazioni) che detto suolo assicura.

La fase dell'uomo agricoltore, che sappiamo è durata fino agli inizi del secolo scorso quando la rivoluzione industriale ha profondamente cambiato le ragioni di sussistenza dell'uomo. Infatti da una produzione di beni agricoli strettamente limitata da fattori naturali si è avuta intanto la possibilità di incentivare massicciamente le produzioni agricole mediante l'ausilio della forza motrice non animale, della chimica, dell'idraulica ecc. Ma soprattutto, l'uomo per la prima volta nella sua storia, ha cominciato a riprodurre praticamente senza limite, i beni di cui aveva bisogno. A questo punto sono solo i beni naturali che rimangono irriproducibili o, diciamo meglio, molto meno riproducibili di quanto aumenta il bisogno di detti beni in quanto condizionati da fattori biologici e naturali.

Questa è la fase in cui ci è dato vivere. I bisogni crescenti dell'uomo che aumenta paurosamente sulla terra (80 milioni all'anno con curva esponenziale) non possono più essere soddisfatti da quel "suolo" di cui anticamente l'uomo aveva, senza limiti, goduto dei benefici. Quali sono questi bisogni?

Purtroppo sono bisogni essenziali: l'ossigeno, gli alimenti, l'abitazione.

Stranamente l'uomo riesce a riprodurre indefinitivamente i beni non fondamentali, accessori, ma non può riprodurre con altrettanta velocità e facilità ciò che gli è vitale.

Ecco l'uomo oggi dal "suolo" deve trarre l'ossigeno che sta divenendo

un bene economico in quanto, purtroppo è sempre più limitato, gli alimenti per una popolazione crescente per numero e per durata della vita e su questo suolo deve vivere con le sue case, le sue strade, i suoi aeroporti, le sue officine e simili.

Credo che è tempo che cominciamo a vedere il “suolo” sotto questo profilo. E allora è evidente che la concezione con cui la nostra disciplina cerca di rendersi ragione del come si forma il prezzo del suolo deve modificarsi profondamente. Da qui una ricerca sempre più affannosa e pressante di suoli con prezzi continuamente crescenti prezzi che spesso raggiungono livelli che, a prima vista, appaiono assurdi perché non giustificati e giustificabili dal “reddito” che da essi si può trarre. Ma sono altre sappiamo bene le considerazioni. Che gli esponenti del “suolo” fanno quando si accaparrano le terre. E’ noto che spesso colossi multinazionali acquistano vaste aree in plaghe talvolta lontanissime dal loro paese di origine, determinando dei veri e propri terremoti sui valori fondiari. Ad es. qui è noto che enormi complessi finanziari d’oltreoceano hanno acquistato vaste aree del Chianti, che finanziarie svizzere acquistano terreni in Spagna e in Africa e in America Latina.

Da qui è la sorgente legislazione di molti paesi tendenti a limitare gli acquisti di terre a stranieri non residenti, a limitare le proprietà, a non riconoscere ad es. in caso di espropri valori aggiunti derivanti dalla suscettività dei suoli per usi non agricoli; al diritto di prelazione in favore di coltivatori diretti, fittavoli e mezzadri e alle nuove visioni dell’urbanistica e degli insediamenti territoriali. Tali nuove concezioni giuridiche tendenti a limitare le proprietà fondiarie, a regolamentare la libera vendita delle terre e quindi a contenerne i valori fondiari sono aspetti di tale rilievo per noi studiosi di estimo che mi spingono a proporre ufficialmente al caro Professor Sorbi attivissimo ideatore e organizzatore dei nostri Incontri, di invitare in futuro anche relatori non studiosi di estimo ma giuristi particolarmente attenti ai problemi del suolo, studiosi di insediamenti industriali, sociologi e urbanisti.

Sono infatti convinto che non è più tempo che si rimanga a discutere tra noi che ci occupiamo prevalentemente di estimo, tanti, i troppi e troppo complessi e articolati problemi che l’estimo oggi presenta.