

REGINALDO CIANFERONI

IL CONTRIBUTO DELL'ESTIMO ALLA TEORIA ECONOMICA DELLA FORMAZIONE DEL PREZZO DEL SUOLO.

1 - Non ho ritenuto opportuno intervenire dopo venti comunicazioni preparate e meditate attentamente, per improvvisare a "tempo scaduto" alcune considerazioni che l'introduzione del prof. Sorbi e la lunga e appassionata discussione mi hanno suggerito.

Presento però volentieri questo scritto "a posteriori" perché ritengo che l'importanza di questo incontro risulterà meglio dagli atti, dato che molti colleghi, a causa del numero elevato degli interventi, sono stati costretti, nell'esposizione orale, a sintetizzare eccessivamente le loro comunicazioni.

Il tema in discussione, come è stato da più parti osservato, è quello centrale dell'estimo, ma è anche - e forse ancor più - un tema di economia politica. La formazione del prezzo occupa infatti, in tutti i recenti trattati di economia politica, il posto centrale, benché in genere poco o punto spazio sia riservato alla formazione del prezzo della terra quale bene naturale.

Naturalmente l'angolazione della trattazione è, nelle due discipline, diversa e all'estimo è spesso riservata la constatazione dei prezzi, senza molto indagare sul modo con cui essi si sono formati, nelle varie situazioni di mercato. Ma i cultori dell'estimo, per la loro diretta conoscenza della realtà, sono in grado di portare un contributo non marginale alla teoria economica della formazione del prezzo del suolo.

Questo contributo è già stato portato in passato in misura superiore a quella che gli stessi studiosi di estimo ritengono, forse perché pochi di essi si sono soffermati a considerare quanto le teorie estimative avevano validità per la teoria economica generale, tenuto conto della differente angolazione dalla quale si guardano gli stessi fenomeni, dato che all'estimo interessa il fine pratico della valutazione e all'economia politica i fenomeni o le "leggi" economiche che governano, in parte almeno, la società umana.

Certo è che, mentre dall'economia politica all'estimo i travasi sono stati molti o molto utili, tanto che il maggior progresso di carattere scientifico nell'estimo si è registrato quando gli studiosi della disciplina si sono impossessati dei progressi dell'economia politica e, anzi, l'hanno posta come propedeutica, i travasi in senso inverso sono - a quanto mi risulta - assai limitati o del tutto inesistenti. Ciò non vuol dire che non vi siano nel campo estimativo acquisizioni meritevoli di trovare una sistemazione nell'economia politica, così come cercherò, in seguito, di dimostrare.

2 - Nelle trattazioni di economia politica l'attenzione è rivolta alle relazioni fra costo e prezzo in regime di libera concorrenza ed in regime di monopolio, in periodo breve ed in periodo lungo e le relative teorie sono, in una maniera o nell'altra, ben presenti nell'estimo per le valutazioni dei beni capitali e dei beni di consumo prodotti dall'uomo: il costo è pertanto l'aspetto economico più ampiamente analizzato e più ricorrente nella casistica.

Il prezzo del suolo, quale bene naturale ⁽¹⁾, non ha un costo e, quindi, le relazioni sopra ricordate prezzo-costo non sono valide. Il prezzo del suolo ha quindi altre origini.

Il Prof. Sorbi, nella sua introduzione, ha ricordato che J.S. Mill aveva chiaro che il prezzo della terra derivava dal reddito fornito e dal saggio d'interesse, cioè da quella relazione che in estimo è nota, da molto tempo, come "capitalizzazione dei redditi" ⁽²⁾. Cosimo Trinci, circa un secolo prima del Mill, non solo conosceva la relazione beneficio fondiario/prezzo, del resto usata nella pratica estimativa da moltissimo tempo, ma aveva riconosciuto che il beneficio fondiario da prendere in considerazione era quello ordinario (teoria della ordinarità) ⁽³⁾.

Nell'estimo la "capitalizzazione dei redditi" è nota come "aspetto economico" o come procedimento per arrivare al prezzo di mercato (stima analitica). Il fondamento di questa stima e la sua rispondenza alla realtà sta nel fatto che essa segue i meccanismi di mercato che conducono alla formazione del prezzo. Ciò è tanto vero che alcuni trattatisti non riconoscono alla "capitalizzazione dei redditi" il significato di aspetto economico, ma solo quello di metodo di stima.

Senza bisogno di ritornare su questa disputa - sulla quale ho già avuto occasione, in altra sede, di esprimere il mio pensiero - basterà osservare che tutti gli altri aspetti economici, in condizioni di equilibrio economico, tendono a coincidere con il prezzo di mercato e che essi possono essere usati, quando ricorrono le adatte circostanze, quali procedimenti per arrivare a stimare il prezzo di mercato. Anche in questo caso si tratta di procedimenti la cui validità

-
- (1) Considero qui solo la terra come bene naturale, lasciando per il momento da parte il "capitale fondiario", categoria economica assai eterogenea essendo costituita dall'insieme di terra originaria e dei capitali in essa investiti attualmente. Del resto, come osserva il Brizi (cfr. A. Brizi, *Introduzione allo studio del capitale fondiario*, Edizioni Agricole, 1950), il capitale fondiario è una categoria propria dell'economia agraria (e dell'estimo) e non dell'economia politica. Ciò perché è propria dell'economia politica la rigorosa distinzione dei vari fattori ed elementi anche quando essi sono fra loro uniti: a proposito basterà ricordare la distinzione dei fattori produttivi e l'esatta figura dell'imprenditore puro che non esiste nella realtà, ma è utilissimo all'analisi economica. Di contro la "terra naturale" è talvolta strettamente unita ad investimenti fondiari, ma assai spesso si ritrova ben distinta, talora nella realtà come è il caso dei suoli urbani e anche di terreni insediati in aziende agricole e forestali, tanto che l'estimo prevede valutazioni specifiche della "terra nuda". Mi sembra quindi utile, anche nell'economia agraria e nell'estimo, tenere una prima analisi, ben distinta terra nuda ed investimenti fondiari e poi quella alla loro aggregazione, così come si studia prima l'imprenditore puro e poi quelli concreti.
- (2) L'espressione non è felice se il termine "capitale" si riserva, come insegna l'economia politica, ai beni prodotti e reimpiegati nella produzione. Più esattamente, nell'estimo per capitalizzazione s'intende l'accumulazione iniziale dei redditi futuri che possono comprendere insieme "rendita" ed interessi. Questa aggregazione ha le motivazioni espone nella nota precedente. Nell'analisi che segue, per le ragioni già dette, mi riferisco soltanto all'accumulazione iniziale della rendita, ma per semplificare i discorsi e i riferimenti useremo il termine beneficio fondiario (Bf) sia come rendita + interesse, sia come rendita pura (supposto l'interesse = 0).
- (3) Cosimo TRINCI, *De' beni stabili per istruzione ed uso degli stimatori*, Albizzini, Firenze, 1755. Desidero avvertire che la citazione del Cosimo Trinci deriva da vecchie ed occasionali letture. E' probabile che un'attenta ricerca bibliografica porterebbe ad individuare trattatisti dell'argomento ancora più antichi. E' anche da osservare che con la teoria dell'ordinarità Cosimo Trinci esclude dalla capitalizzazione i profitti; si tratta, naturalmente, di fatti impliciti nella teoria del Trinci, poiché egli non faceva, e non poteva fare, alcuna classificazione dei redditi (che la teoria economica farà molto tempo dopo) e chiama rendita ciò che poi verrà definito beneficio fondiario.

tà deriva dal fatto che seguono il meccanismo attraverso il quale, nelle circostanze accertate, si forma il prezzo: così, se un terreno è ordinariamente suscettibile di essere edificato, il suo valore attuale è quello derivante dalla sua trasformazione (valore di trasformazione); se un terreno è complementare a un altro il prezzo tende - con i limiti e le condizioni che c'insegna l'estimo - ad essere uguale al "valore complementare" (1).

A ben guardare, però, anche per tali aspetti economici, è l'accumulazione iniziale dei redditi futuri a determinare il valore, solo che tali redditi sono diversi da quelli attuali. In proposito basterà ricordare che l'estimo insegna ad esprimere in formule di accumulazione iniziale dei redditi sia il valore di trasformazione, sia il valore complementare (2).

3 - In conclusione, mentre per i beni producibili e riproducibili il prezzo è dominato dal costo, nel caso del suolo il valore dipende dall'accumulazione iniziale della rendita (reale o sperata, secondo le aspettative degli imprenditori ordinari).

Si può osservare che la terra ha talvolta elevati prezzi anche in assenza di rendita. A parte il fatto, già detto e ben noto, che quello che conta nella formazione del prezzo sono le rendite future che il mercato si aspetta, occorre comprendere nel concetto di rendita anche valori non monetari.

In uno spazio limitato, per disporre in proprietà di una porzione di esso, si è disposti a pagarne un valore anche se non fornirà rendita monetaria, ma sarà solo possibile usarlo. D'altra parte, se l'uso è (o diventerà) trasferibile, esso consentirà rendite monetarie vere e proprie.

E' vero che in molte circostanze è oggi difficile valutare in termini monetari le rendite e ciò rende difficili o impossibili le ricordate "stime analitiche" e preferibili i procedimenti "sintetici".

Tuttavia tali difficoltà di ordine pratico nulla tolgono al fatto che il prezzo del suolo dipende sempre dalla rendita, sia pure nell'ampia concezione alla quale ho fatto cenno.

4 - Vediamo ora il valore dei miglioramenti fondiari (e qui uso il termi-

(1) Non si prendono in considerazione gli aspetti economici costo e surrogazione che non riguardano i terreni, ma i beni prodotti dall'uomo.

(2) E precisamente:

Valore di trasformazione (o valore potenziale)

$$V = \frac{Bf}{r} - K_0$$

in cui:

Bf = Beneficio fondiario conseguibile a seguito della trasformazione (ordinaria);
K₀ = Costo della trasformazione riferito al tempo iniziale e comprensivo dei costi indiretti (minori redditi rispetto a Bf);
r = saggio di capitalizzazione.

Valore complementare (V)

$$V = \frac{Bf_2}{r_2} - \frac{Bf_1}{r_1}$$

in cui:

Bf₂ = Beneficio fondiario del fondo dopo l'aggregazione del fondo complementare;
Bf₁ = Beneficio fondiario del fondo prima dell'aggregazione;
r₂ = saggio di capitalizzazione dopo l'aggregazione;
r₁ = saggio di capitalizzazione prima dell'aggregazione.

ne valore poiché raramente essi danno luogo a prezzi distinti da quelli della terra nuda).

E' un tema questo ampiamente trattato nell'omonimo capitolo dell'estimo. Qui basterà osservare che nei miglioramenti fondiari torna a dominare il costo (il cosiddetto speso) e ciò perché si tratta di capitali prodotti dall'uomo.

Vero è che il "migliorato" (il maggior valore del fondo in seguito al miglioramento) può non coincidere con il costo, ma le cause di tale differenza sono le stesse che l'economia politica illustra per tutti i beni prodotti o sono legate alla particolare natura di questi beni che determina la formazione di quasi rendite (positive o negative) che però, come è ben noto, hanno carattere transitorio per cui, in periodo lungo, torna a dominare il costo di produzione.

5 - Nei paragrafi 3 e 4 ho trattato distintamente del prezzo della terra nuda e del costo dei miglioramenti fondiari. E' ora opportuno domandarsi se tali valori possono essere sommati per ottenere il prezzo del capitale fondiario.

Anzitutto è da osservare che tale procedimento è seguito talvolta nell'estimo, ad esempio, nel caso delle stime sintetiche degli arboreti nel periodo d'impianto. Si tratta di un procedimento che non trova molte applicazioni, non tanto perché è difficile stimare, per via sintetica, il prezzo della terra nuda (sono normalmente abbastanza noti i prezzi di compravendita), quanto perché è difficile valutare i miglioramenti fondiari, specialmente quando essi sono di antica esecuzione. D'altra parte anche miglioramenti eseguiti in tempi non lontani possono presentare costi di ricostruzione assai diversi dal prezzo di mercato per le ragioni ben note ai cultori dell'estimo.

Tutto ciò giustifica il largo ricorso alla stima globale della terra nuda e degli investimenti (per via sintetica e analitica), stime che consentono di aggirare l'ostacolo della valutazione dei miglioramenti fondiari.

Questi accorgimenti pratici a cui ricorre l'estimo nulla tolgono alla descritta natura economica dei miglioramenti fondiari.

D'altra parte, proprio nella metodologia estimativa più sofisticata e rigorosa dal punto di vista formale e logico, anche se spesso inutilizzabile nella pratica professionale, è possibile trovare conferma a tale tesi e rilevare anche altri interessanti aspetti: intendo riferirmi alle formule della stima degli arboreti nelle quali si ritrovano i costi d'impianto.

La formula, in proposito, più chiara è quella detta "dei redditi passati" che, con i ben noti simboli; è così scritta:

$$V_m = V_0 q^m - \frac{m}{0} (P-S)$$

che, nella fase d'impianto, per $P = 0$ e $S =$ costi d'impianto, diventa:

$$V_m = V_0 q^m + \frac{m}{0} S$$

E' da rilevare che in tale formula (e nelle sue varianti) i miglioramenti fondiari non producono rendita ma interesse e che essi scaricano i loro benefici sulla terra nuda (V_0) (1).

(1) Questo fatto è dimostrabile algebricamente o con esemplificazioni numeriche: nelle quali, con il medesimo costo d'impianto, si ottengono differenti benefici fondiari.

Tutto ciò risponde pienamente alla realtà: ad esempio, un terreno nudo ha un prezzo di mercato assai diverso se esso è o no vignabile.

Alle stesse conclusioni - e risparmio l'analisi perché mi sembra molto semplice - si perviene esaminando il significato ed il meccanismo del valore di trasformazione (e qualsiasi miglioramento fondiario è una trasformazione).

Con quanto ho esposto non voglio negare le ben note particolarità dei miglioramenti fondiari, bene illustrate dalle nostre discipline, ma evidenziare le diversità fra terra nuda e capitali in essa investiti, che rimangono malgrado la loro stretta unione fisica nel capitale fondiario ⁽¹⁾.

L'analisi separata e poi unita della terra originaria e dei miglioramenti fondiari, ha consentito alcune precisazioni, ma non ha modificato le nozioni di fondo dell'estimo.

Da esse risulta, a mio avviso chiaramente, come si formano i prezzi del suolo, dei miglioramenti fondiari e dei capitali fondiari, anche se l'accento nell'estimo è spostato sulla metodologia che però, ripetiamo ancora, è lo specchio dei meccanismi economici (se non fosse così essa non sarebbe valida).

A me sembra che tali conoscenze scientifiche, spogliate di alcuni loro caratteri che sono finalizzati alle stime e arricchite di una più rigorosa formulazione teorica, hanno pieno diritto di entrare nelle trattazioni di economia politica.

6 - In questo incontro e nel precedente sono stati ampiamente commentati gli interventi della Pubblica Amministrazione che mirano a ridurre i prezzi di acquisizioni delle aree edificabili per l'edilizia popolare. Non mi sembra, però, che tali interventi abbiano modificato i meccanismi fondamentali che regolano la formazione delle rendite e dei valori; essi - come ho già avuto occasione di sostenere nel precedente incontro - hanno soltanto operato trasferimenti di rendite o, ma non sempre, facilitato l'accesso alla casa da parte di categorie di cittadini con bassi redditi.

In seguito al tipo di sviluppo economico del nostro Paese si sono, invece, registrati grossi mutamenti nell'entità delle rendite che si sono accresciute nelle aree urbane, mentre sono relativamente diminuite nel settore agricolo. Ma anche questi fatti non hanno, a mio giudizio, modificato i descritti meccanismi di formazione dei prezzi.

Con questo non voglio sostenere che tali meccanismi siano uguali in qualsiasi tipo di società. Il Prof. Sorbi nell'appendice storica della sua introduzione ha tratteggiato l'evoluzione della società umana. Certo è che nella società primitiva la terra non aveva alcun valore per le singole persone e nella società feudale diversa era la scala dei valori e, ovviamente, dei prezzi.

Le considerazioni svolte valgono per un'economia di tipo capitalistico nella quale vi è la proprietà e l'uso individuale della terra e i citati interventi della Pubblica Amministrazione possono modificare la distribuzione della pro-

(1) Va tuttavia chiarito che tali diversità sono nettissime per i miglioramenti di non lontana esecuzione, per i vecchi investimenti, che possono aver creato letteralmente la terra, come è nel caso, ad esempio, della bonifica per colmata, la distinzione appare labile o impossibile, specialmente se la loro durata è praticamente illimitata. Manca in tali opere dell'uomo, nei confronti della terra originaria, un fondamentale carattere distintivo: la durata limitata e la conseguente necessità di provvedere - se si vuole mantenere il miglioramento - alla sua rinnovazione.

prietà, ma non i suoi caratteri fondamentali.

In una società socialista i valori della terra (ammesso che non vi siano prezzi di mercato) hanno certamente un loro modo di manifestarsi e di essere, anche se in proposito non mi pare si disponga di analisi approfondite.

Proprio per questo ho ascoltato attentamente la comunicazione del dott. Schiatti che ha trattato l'argomento, ma, se non vado errato, le informazioni più interessanti che egli ci ha fornito hanno riguardato i problemi della determinazione del valore dei prodotti che si scambiano le imprese nel sistema sovietico.

Tornando alla nostra realtà, desidero aggiungere che ritengo difficile elaborare una teoria per il tipo di società "mista" nella quale viviamo poiché è difficile costruire un modello nel quale siano esattamente definiti i suoi caratteri. Cosa molto utile mi sembra, invece, cercare di approfondire i risultati pratici delle diverse politiche e dei vari interventi non a fini estimativi, ma economico-politici, cioè per dare un giudizio sulla loro rispondenza alle esigenze della nostra società.

7 - Quanto esposto al punto precedente spiega, a mio giudizio, l'insoddisfazione espressa da molti nei confronti delle attuali conoscenze e sistemazioni teoriche. E spiega anche l'elaborazione di nuove teorie quali, ad esempio, quella nota con l'espressione dell'economia del benessere.

Debbo, però, confessare che non sono affatto padrone di esse e ciò mi pone nell'impossibilità di effettuare un loro esame critico.

Tuttavia è ben noto che queste teorie rispecchiano il contrasto fra i valori individuali e quelli della collettività, contrasto che può rilevarsi in molti fatti economici, ma che trova la massima espressione proprio nella terra, bene sempre più limitato in relazione alla crescita della popolazione.

Personalmente non condivido le catastrofiche previsioni del Club di Roma sui dilemmi dell'umanità ⁽¹⁾ poiché credo nella capacità dell'umanità di sapere dominare, sia pure con ritardi che possono determinare grandi tragedie, le avversità. Mi sembra, però, che grande merito di quel gruppo di studiosi sia stato quello di aver posto con grande forza il problema non nuovo, delle risorse naturali non rinnovabili e non aumentabili. E in questo la terra, considerata come fattore della produzione agricola e come spazio disponibile, è uno dei fattori inaugmentabili che avrà per la collettività un valore sempre più grande.

8 - Le considerazioni svolte sono state fatte "a ruota libera" sulla base delle comuni trattazioni di economia politica e di estimo.

Riconosco però che esse meriterebbero una più approfondita analisi. Una accurata ricerca bibliografica porterebbe certamente a distinzioni e articolazioni molto più convincenti e documentate di quelle che ho presentato.

9 - Quanto ho esposto potrebbe dar luogo ad equivoci sul contenuto dell'estimo. Desidero pertanto ripetere quanto ho già avuto occasione di scrivere a proposito di ciò che è il nucleo centrale e, in un certo senso universale, del-

(1) Donell H. Meadows, Dennis L. Meadows, Jorgen Randers, William W. Belvens III, *I limiti dello sviluppo*, Mondadori, Milano, 1973.

l'estimo: il metodo della comparazione che è anche il metodo con cui l'intelligenza umana, da sempre, compie tutte le valutazioni in tutti i campi delle azioni e delle riflessioni umane.

Mentre la realtà intorno all'uomo varia (a causa anche delle azioni umane), la mente ha un modo di percepire, di riflettere, di comprendere questa realtà che è, nella sua sostanza, sempre uguale. Nel lavoro della mente il momento della valutazione è essenziale.

Scrivono i Medici ⁽¹⁾: "tutti gli uomini per agire consapevolmente, devono giudicare, cioè stimare determinate situazioni economiche".

Il metodo che la mente segue in queste valutazioni (e non solo in quelle economiche) è la comparazione.

Nel caso in cui l'uomo abbia la possibilità di scegliere fra le diverse alternative, la scelta richiede una loro preliminare comparazione.

Il fanciullo riesce ad imparare a parlare comparando i suoni che egli emette con quelli che sente. Ma anche per gli adulti e le menti bene esercitate il metodo non cambia per moltissime azioni e riflessioni. La stessa fantasia scientifica deriva dalla conoscenza comparata della realtà che viene poi estrapolata.

L'uomo, anche senza nessuna istruzione, è in grado di attribuire ad un bene economico, che non sia molto complesso, un determinato valore di mercato (o anche altri tipi di valore), attraverso la comparazione con i valori noti di altri beni analoghi.

Nelle elaborazioni scientifiche più complesse tale semplice metodologia rimane essenziale.

Del resto anche in queste note si è seguito il metodo della comparazione che nel caso ha riguardato le nozioni dell'estimo e dell'economia politica.

(1) Cfr. alla nota di pag. 5 dei Principi di estimo, Edizioni Agricole, Bologna, 1955.