

FRANCESCO RIZZO

CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE

Raccogliamo con interesse e piacere l'invito autorevole e amichevole del chiarissimo Prof. Ugo Sorbi ad intervenire con un contributo scritto alla discussione sul "vasto e affascinante argomento" della teoria di formazione del prezzo del suolo. Constatiamo ancora una volta la validità dell'iniziativa scientifica e di "investigazione intellettuale" presa dall'Istituto di Estimo Rurale e di Contabilità dell'Università di Firenze, anche per l'essenzialità del tema proposto ai fini dell'esistenza dell'estimo. Lo studio del "mercato immobiliare" costituisce l'impegno fondamentale di un gruppo di studiosi e professionisti che fanno capo a Nino Zizzo. Noi, tra questi buoni ultimi, siamo interessati all'analisi della base teorica della "formazione del prezzo del suolo" e alla sua rispondenza alla realtà. A ciò siamo spinti non solo da interesse estimativo, ma da ragioni scientifiche più generali. Anzi crediamo che la "teoria" e la "pratica" estimativa sono un'occasione per riscontrare il realismo di alcuni principi economici e per riaffermare l'importanza dell'economia ambientale in funzione della politica economica e della pianificazione territoriale. Dopo queste considerazioni iniziali interveniamo alla discussione con originale e organica coerenza: seguendo l'introduzione di Ugo Sorbi esponiamo l'evoluzione del nostro pensiero riportando anche osservazioni e concetti espressi nelle nostre precedenti pubblicazioni.

IL METODO

L'evoluzione che ha interessato la scienza economica ha scarsamente influenzato l'estimo che si fonda ancora su una matrice economica elaborata col metodo deduttivo e quindi frutto di un alto grado di astrazione. Oskar Lange sostiene che il metodo di cui si serve l'economia si articola in tre momenti successivi: dell'*astrazione*, della *concretizzazione per gradi* e della *verifica*. "Le astrazioni dell'economia politica - come del resto le astrazioni di qualsiasi altra scienza che si occupa di fenomeni empirici - non possono essere arbitrarie; non possono costruire costruzioni concettuali soggettive, ma debbono essere dettate dalle proprietà obiettive del processo economico, e rappresentarlo in forma adeguata" (1). A tale proposito sosteniamo con Lasorsa che per raggiungere tale risultato bisogna utilizzare il metodo matematico e il metodo storico. Mentre sono inconciliabili il metodo storico e il metodo idealistico, se s'intende quest'ultimo come "quella corrente di pensiero in cui si cerca di afferrare la realtà del mondo esterno attraverso l'elaborazione logica di nozioni fondamentali, stabilite a priori, prescindendo da ogni riferimento all'esperienza" (2). "Per questo - dice Lange - è errata la metodologia delle diverse varianti del filone soggettivistico nell'economia politica, per le quali l'astrazione discende da generali considerazioni psicologiche oppure da una logica della scelta del soggetto economico, e che formulano le categorie distaccandole dallo svolgimento storico del processo economico. E' pure errata la metodologia di quelle

scuole che riconoscono il carattere storico del processo economico, ma formulano le astrazioni sulla base della teoria idealistica della conoscenza come categorie della conoscenza a priori, e quindi non tenendo conto ancora una volta della realtà obiettiva" (3).

Quindi il metodo deduttivo nel campo economico non deve consistere nell'elaborazione di *idee a priori*, "ma di principi fondamentali (postulati)" che sono una sintesi di fatti ed esperienze precedenti (4). Quando si accusa di astrazione la teoria economica, non si deve pensare di fare professione di empirismo. Ogni principio generale, per sua natura, tende a schematizzare e semplificare la realtà. Quindi teoria e fatto debbono necessariamente differire. Anche Marx, ad. es., nella "Critica della economia politica", s'è valso dell'astrazione deduttiva e non s'è discostato dal metodo dell'economia classica. Egli ha criticato "un metodo particolare di astrazione che ignorava l'essenziale e scambiava le ombre per la sostanza e l'apparenza per la realtà" (5). La Robinson dice che "gli economisti classici si sono preoccupati di risolvere elegantemente i problemi di dettaglio, e quindi distraggono l'attenzione dei loro discepoli dalle contraddizioni del mondo presente; lo svolgimento di argomentazioni astratte ha sempre più allontanato da qualsiasi possibilità di verifica empirica" (6).

In un secondo momento abbiamo il *passaggio graduale dell'astratto al concreto* con l'aggiunta di altre ipotesi più specifiche per accostarsi sempre alla più realtà, illuminati dall'essenza del fenomeno acquisita col metodo dell'astrazione. Dopo questo processo di *concretizzazione*, che secondo gli statistici consiste nel trasformare le *definizioni teoriche* in *definizioni operative*, è possibile precedere alla verifica. Se la concordanza tra le enunciazioni scientifiche e il processo economico reale viene stabilita mediante lo strumento matematico, si tratta di verifica statistica. Se la concordanza si nota senza bisogno di ricorrere a strumenti statistici, siamo in presenza di una verifica statistica semplice. Infine se la componente causale che perturba l'azione delle leggi economiche è del tipo che non soddisfa alle condizioni del calcolo della probabilità, si ricorre alla verifica storica. La verifica statistica e quella storica non si escludono ma si completano a vicenda. Alla luce di queste esigenze, si sente il bisogno di ricorrere anche alla verifica della teoria estimativa per confermare e perfezionare quanto v'è di valido, distinguendolo dalle enunciazioni false o sorpassate (7). Analogamente Zizzo dopo avere, sin dal 1946, sostenuto "l'opportunità per l'evoluzione subita dalla teoria estimativa, di ritrovare le uniformità attraverso la disponibilità di sufficienti statistiche" ha affermato che "il lavoro di bulino non è più valido in una costruzione storicamente scaduta" (8). Nonostante queste autorevoli intuizioni e la conoscenza, attraverso gli scritti di Antonietti e Grillenzoni, dell'esperienza della scuola estimativa anglo-sassone basata sull'utilizzazione del modello statistico, non siamo ancora in grado di attuare la verifica attraverso la statistica induttiva. In attesa che si estendano e si coordinino le iniziative come quella della "Banca dei prezzi" della Università di Bologna e si attui la riforma del Catasto, possiamo ricorrere alla verifica statistica semplice e alla verifica statistica storica. Del resto questo tipo di verifica statistica è stato lungamente applicato nelle scienze naturali e il progresso delle scienze fisiche, chimiche, agronomiche, economiche, sociali, etc. Lo si deve anche al caso o agli studiosi che "sono riusciti a controllare in modo

soddisfacente gli elementi di disturbo presenti nell'ambiente" (9).

LA TOTALITÀ

Nel fare ciò bisogna considerare la vita come un flusso unitario in cui non si deve distinguere la componente socio-economica dagli altri aspetti dell'esistenza. Trattasi del concetto di totalità dei marxisti per cui i fatti sono visti in continuo rapporto dialettico che consiste in una "doppia determinazione" e nel "contemporaneo riconoscimento e superamento dell'essere immediato. Solo operando questa connessione, nella quale i fatti singoli della vita sociale vengono integrati in una totalità come momento dello sviluppo storico, diventa possibile una conoscenza dei fatti come conseguenza della realtà" (10). Se come dice Sorbi nell'introduzione, l'estimo deve "ricercare un valore correlato alla vita dell'uomo" (11), bisogna creare (e non prevedere) il suo futuro come disciplina che oltre ad esplicare il mercato deve assumere anche un carattere normativo. Non ci si può fermare alla realtà fenomenica ma si debbono conoscere le cause che determinano la manifestazione dei fatti economici, per distinguere quello che è strutturale, sostanziale e permanente da quello che è contingente, accidentale e provvisorio nel processo di formazione dei prezzi dei beni-merce e dei fattori produttivi nel mercato. Questi prezzi a loro volta debbono essere liberati dalla loro forma di *datità* per essere ricondotti alla loro assenza mediante un metodo razionale che porti nel campo estimativo alla scoperta del maggiore numero di principi di causa-effetto e alla loro quantificazione. Ciò comporta l'inevitabile superamento o integrazione del metodo deduttivo col metodo induttivo per approfondire la relazione tra i valori fondiari e i loro principali determinanti.

L'AUTONOMIA SCIENTIFICA E DIDATTICA

Allora il domani della nostra disciplina si fonda sempre meno sull'autonomia scientifica e sempre più sul raggiungimento di risultati pratici e concreti attraverso l'applicazione di una serie di strumenti o procedimenti operativi o di comportamento in cui larga parte avranno le tecniche di rilevazione ed elaborazione statistica (di cui non si sottovalutano i limiti). Gli scopi di ordine pratico che persegue l'estimo sono più il risultato di una *tecnica* piuttosto che di una *teoria*: una *tecnica* che sta tra *teoria* e *prassi* ed opera la sintesi operativa tra principi scientifici, arte ed empirismo in relazione alle diverse epoche e ai diversi ambienti di riferimento. "La conoscenza scientifica (o se si vuole la conoscenza di possibili applicazioni tecniche) deve passare per numerosi vagli prima di divenire *tecnica* senza aggettivi. Sono vagli spesso di carattere naturalistico (adattamento ai diversi ambienti ecologici), ma sono anche vagli derivanti dalle forme concrete dell'economia, dalle aziende, dalla struttura della proprietà, dai caratteri sociali degli imprenditori economici, dalla domanda e dai prezzi, dai trasporti e dalla posizione rispetto al mercato, dalla diffusione del sapere. Sono vagli, in sintesi, determinati dalla realtà storica che si esprimono

no nel principio della convenienza economica, che risolve i problemi diversamente per i diversi ambienti e per le diverse epoche. Passati questi vagli, la conoscenza scientifica pura diviene tecnica. Non prima. La tecnica allora si risolve nelle forme concrete in cui si manifesta l'attività economica, che quindi comprende la considerazione di un giudizio di convenienza, determinato da una lunga serie (praticamente infinita) di circostanze storiche" (12).

Se "in quest'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" (13), *l'estimo acquista sempre più la natura di una tecnica delle valutazioni* i cui presupposti scientifici uniti all'impegno "diagnostico e dialettico" stanno a monte e costituiscono la matrice da cui esso si diparte. In questo senso è anche superata la concezione che l'estimo è un momento di applicazione dell'economia, a meno che non si accetti un concetto di economia, ad un tempo classico e moderno, che comprende lo studio di tutti gli aspetti umani, sociali e ambientali dei fatti di mercato.

A quelli che sostengono l'autonomia scientifica dell'estimo per affermare la sua autonomia didattica, diciamo che il modo migliore per affermare l'autonomia didattica dell'estimo è quello di abbandonare sempre più la difesa della sua pretesa dignità scientifica e che se questa disciplina non si rinnova in maniera realistica e moderna, non solo continuerà a non essere una scienza, perché scienza non è, ma ridurrà la possibilità di impiego dell'estimatore nella società attuale e subirà un continuo ridimensionamento nei programmi scolastici.

Infatti in molte università è una materia semestrale (per non parlare del fatto che nella commissione per il concorso a cattedre universitarie di Estimo ed Esercizio professionale su cinque componenti solo uno è estimatore, Carlo Forte) e negli Istituti tecnici per geometri è stata introdotta una nuova e significativa denominazione della cattedra di insegnamento: Scienze agrarie e tecniche di gestione aziendale. Così l'estimo è letteralmente scomparso dalla denominazione della cattedra (e se non si corre ai ripari sparirà anche dalle materie di esame di maturità tecnica) per essere riassorbito nell'ambito delle tecniche di gestione aziendale senza tener conto della sempre più avvertita esigenza di impiegare l'estimatore nella politica di pianificazione economica e territoriale a livello comprensoriale, se non per un timido accenno all'assetto territoriale che nei nuovi testi di scuola media trova posto in un solo capitolo mentre un simile argomento esigerebbe uno spazio di gran lunga maggiore.

E paradossalmente questo avviene in un momento in cui venendo meno il modello che si fondava sulla miseria rurale (passata) e urbana (recente) e crescendo nella società la rivendicazione del diritto ai beni ambientali e alla casa come servizi sociali, bisognerebbe superare la concezione agricola, fisiocratica, reddituale e marginalistica della terra a cui s'ispira la metodologia estimativa tradizionale.

LA MATRICE ECONOMICA

Ecco perché non ci stancheremo mai di affermare che non basta scrivere che l'estimo è un capitolo o un momento di applicazione dell'economia. Bisogna stabilire qual'è la matrice economica su cui si fonda e si deve fondare. Dare la risposta a questa domanda significa affrontare la soluzione del problema centrale dei limiti dell'estimo tradizionale e della funzione dell'estimo moderno.

Anche se tutte le *correnti dell'economia politica* contemporanea discendono dall'economia politica classica, esiste una differenza fondamentale tra l'indirizzo marxista, soggettivista e storico. L'indirizzo marxista studia i rapporti economici che sorgono tra gli uomini (rapporti di produzione e di distribuzione), nonché la dipendenza di tali rapporti dal reciproco influenzarsi dell'uomo e la natura. Solo nella formazione sociale socialista - sostengono i marxisti - le leggi economiche sono obiettive e operano in concordanza con i *fini coscienti* che l'uomo con la sua attività si propone di realizzare. La scuola soggettivista trascura l'analisi dei rapporti di produzione e il loro carattere sociale e sposta la sua attenzione sui rapporti di scambio che s'incentrano nella figura dell'individuo che compra e vende nel mercato. "Gli economisti volgari cominciarono a mettere in primo piano il rapporto soggettivo del compratore e del venditore rispetto al bene acquistato oppure venduto, e gradualmente il problema di un rapporto di questo tipo divenne il problema centrale. Invece di studiare i rapporti sociali obiettivi che sporgono nel processo produttivo, ci si occupò alla fine del rapporto soggettivo dell'uomo con le cose che servono per soddisfare i bisogni" (14). Nascono così il principio *edonista* e dell'*economicità*, il concetto di *uomo economico*, la psicologia utilitaristica, la teoria dell'utilità marginale, la logica delle scelte di tipo prasseologico. Così per l'economia classica le leggi economiche sono universali.

Sono cioè *leggi di natura* eterne e spontanee che subiscono una *feticizzazione metafisica*. La scuola storica (specialmente *l'antica scuola storica*) rigetta la concezione storica delle leggi economiche della scuola classica, mentre i rappresentanti della giovane scuola storica si occupano più di storia economica che di economia politica. In entrambe manca qualsiasi teoria dell'evoluzione sociale.

Arrivati a questo punto, dato il tema dell'incontro, è interessante riportare quanto abbiamo scritto di recente sull'approccio (positivo o negativo) delle varie correnti dell'economia politica nei confronti dei problemi ambientali (di cui quello del valore dei suoli agricoli e delle aree potenzialmente o attualmente edificabili costituisce il nodo centrale: la causa e l'effetto del caos urbanistico in cui viviamo) (15).

Trascurando di esaminare il pensiero economico preclassico, ricordiamo che l'ipotesi della scarsità dei beni (originariamente classica e caratterizzante l'intero sistema ricardiano), l'elaborazione sistematica e scientifica del concetto di vendita differenziale o di rarità che molti definiscono un'anticipazione del principio moderno della produttività marginale decrescente e che si deve a West, Torrens, Malthus e Ricardo, e in definitiva la stessa denominazione di economia politica o se vogliamo la concezione macroeconomica dell'analisi

classica, quanto la critica subita per avere originato il marxismo, mettono in condizione la scuola classica di respingere l'accusa superficiale di disinteresse per l'economia ambientale.

Una grossa responsabilità, da questo punto di vista, risale alla scuola neo-classica - vecchia e nuova - per avere gradualmente trasformato l'economia politica in *economica* rifiutando di occuparsi del fine della scienza e della sua confutabilità empirica e concentrando il proprio interesse nella logica della scelta delle azioni o di comportamento e degenerando sempre più in una visione prasseologica dell'analisi economica. Di qui la sua natura essenzialmente microeconomica, la brutale emarginazione di ogni aspetto sociale e extraeconomico della vita dell'individuo, il disinteresse per la razionalità delle soluzioni dei problemi macroeconomici e il discutibile modo di porre la questione relativa all'economia del benessere. Per non parlare della tendenza, diremmo ideologica, ad estendere il concetto di rendita a tutti i fattori della produzione e del principio di equimarginalità o livellamento delle produttività marginali ponderate che se costituisce un modo moderno e più matematico di analizzare i fenomeni economici, ha creato le premesse "scientifiche" per misconoscere il *fenomeno reale della rendita* e consentire la speculazione edilizia e la devastazione del territorio. I marxisti pur differenziandosi nel metodo, nel grado di astrazione e nel fine da assegnare alla teoria economica, si muovono in un contesto classico e non fosse altro che per avere teorizzato e praticato il socialismo (di qui la denominazione di economia sociale) non possono meritare l'accusa precedente. Però vale la pena di rilevare subito che, oggi come ieri, la critica al sistema capitalistico non porta al superamento della concezione materialistica della storia e della società, il mutamento dei rapporti di produzione e la scomparsa della proprietà privata dei mezzi produttivi conducono, almeno nelle attuali forme storiche e politiche, alla creazione di grossi imperi industriali (magari sottosviluppati) che si instaurano e si mantengono con un notevole prezzo umano. E in ogni caso una notevole parte della critica marxiana guarda con sospetto la nuova proposta ecologica che sarebbe in contrasto con gli obiettivi di carattere sociale. Per concludere questa breve sottolineatura, ricordiamo che le scuole classiche e neoclassiche difendono, in economia, il principio dell'*aggiustamento automatico* o della *mano invisibile* perché credono nelle libere forze di mercato e nell'iniziativa individuale, mentre i marxisti sono per l'abolizione della proprietà privata e l'affermazione della collettivizzazione all'insegna di una rigida pianificazione di Stato. Se ciò può costituire un punto di merito per il socialismo, in relazione al tema che stiamo trattando, non si può affermare che la difesa della libera iniziativa da parte delle altre due scuole capitalistico-borghese, in una situazione di capitalismo concorrenziale, agli inizi della rivoluzione industriale e quando ancora l'urbanesimo non lascia presagire i gusti di cui oggi sappiamo, costituisca sicuramente un demerito. Ai nostri tempi è tutt'altra cosa. Anche perché la fascia di borghesia composta da piccoli e medi imprenditori stranamente (ma non tanto) viene difesa dai marxisti. E non solo in Italia.

PRINCIPIO DELLA RAZIONALITA' DI COMPORTAMENTO

Fino ad oggi l'estimo s'è fondato sulla matrice economica della scuola marginalistica, microeconomica, utilitaristica, psicologista e soggettivista. Anche la moderna concezione estimativa che parte da Serpieri è nata utilizzando senza un'adeguata revisione critica i principi del *soggettivismo* in tutte le sue manifestazioni (scuola austriaca, scuola di Losanna, scuola neoclassica, scuola marginalistica moderna) e risente inevitabilmente del principio borghese di *razionalità* di carattere economico-individuale legato al concetto di *libera concorrenza* (non ci dice niente il fatto che la stima analitica che si fonda sulla teoria della produzione e dell'impresa neoclassica è definita razionale?) in contrasto con la razionalità di carattere economico-sociale.

Sotto l'influenza delle forze economiche e in assenza di un'efficace regolazione pubblica, gli operatori privati (e anche pubblici, purtroppo!) deteriorano l'*ambiente* e a causa di diseconomie ed economie esterne e del divario tra costi sociali e costi privati che hanno deformato i calcoli di convenienza economica; ci si è allontanati sempre più dal regime di mercato concorrenziale ipotizzato dalla teoria marginalista e dalla metodologia estimativa tradizionale e si è assistito alla formazione di prezzi di fattori produttivi anomali.

Le *esternalità* di Bator derivanti da particolari regimi e diritti di proprietà, dall'esistenza di beni individuabili dal punto di vista tecnico, economico e giuridico e sottoposti alla legge dei rendimenti decrescenti e dagli effetti esterni connessi all'esistenza dei cosiddetti *beni pubblici* che sono caratterizzati dal *principio della non esclusione*, determinano la sopravvalutazione dell'aria, dell'acqua, del suolo urbano ed agricolo, perché:

- un fattore scarso è posseduto da un soggetto il quale attribuisce ad esso un valore (prezzo), differente da quello che gli competerebbe se fosse scambiato secondo le normali regole di mercato;
- s'inseriscono nel mercato elementi strutturali e contingenti a formare prezzi di monopolio o di concorrenza perfetta;
- il consumo di alcune risorse è rigido e generale. (16)

Essendo venute meno (ove siano mai esistite) le ipotesi della teoria estimativa che peraltro non ha dato mai una spiegazione rigorosamente accettabile delle plusvalenze o sopravvalutazioni fondiarie, gli estimatori hanno dovuto fare acrobatiche manovre nel calcolo delle spese o nella determinazione dei saggi di capitalizzazione per fare coincidere i giudizi attribuiti con i prezzi osservati. E la matrice economica a cui si rifanno gli autori di estimo e l'evoluzione della dottrina inaugurata da Serpieri avrebbero continuato a seguire uno schema precostituito, il fatalismo, l'instabilità della realtà, la *legalità* e la *cosalità* dei rapporti, la *reifificazione* delle merci, se l'urbanesimo, l'inflazione, la crisi energetica e delle materie prime, la carenza di prodotti agricolo-alimentari e il pericolo della *catastrofe ecologica* non avessero imposto la necessità di opporsi all'alienazione e al disordine prodotti dagli eccessi dell'individualismo, del meccanicismo e del materialismo.

NUOVI INDIRIZZI LEGISLATIVI

Quindi l'intervento del legislatore mediante la legge della casa e la nuova disciplina dell'affitto dei fondi rustici inaugura una nuova stagione di politica economica e non crea "scompiglio" ma ordine. E' un tentativo di creare nel mercato proprio quelle condizioni di equilibrio economico ottimale e quindi di maggiore benessere sociale previsto dalla teoria economica marginalistica, ma contraddicendo le sue ipotesi: non mediante il libero mercato e senza l'intervento del legislatore o con la filosofia dell'efficienza a tutti i costi, ma attraverso un sistema socio-economico non affidato solo alle libere forze di mercato, ma guidato in maniera più o meno indicativa o coercitiva dalle scelte coscienti della società.

La legge 22 ottobre 1971 n. 865 per la *ristrutturazione della casa* preceduta e seguita da polemiche non sempre culturali e ideali, affronta la problematica relativa alla pianificazione territoriale riguardante la determinazione dell'indennità di espropriazione dell'area in base al *valore agricolo medio*, il principio della separazione del diritto di proprietà dei suoli dal diritto di edificare, l'esproprio più o meno generalizzato delle aree edificabili nel senso che lo risolve negativamente con la creazione del doppio mercato delle aree, il principio della concessione da parte dei pubblici poteri ad edificare, la concessione della casa come servizio sociale etc.

Le nuove norme sulle espropriazioni dovevano (o debbono) avere un valore di anticipazione della riforma urbanistica e della politica di assetto territoriale, sia in sede nazionale che regionale.

La legge "quadro" dell'urbanistica ancora si attende, nonostante la necessità storica ed *esistenziale* della pianificazione territoriale che potrebbe eliminare lo spreco delle risorse della speculazione edilizia, contribuire ad eliminare l'inflazione, rilanciare una politica turistica razionale e popolare e in definitiva rimettere in moto un processo economico capace di determinare uno sviluppo effettivo.

Ma non solo non si procede in questa direzione, ma si tenta di snaturare gli strumenti urbanistici attualmente esistenti per mancanza di volontà politica e per gli ostacoli frapposti dai notevoli interessi economici in giuoco. La situazione occupazionale post-agricola e para-industriale che caratterizza la stragrande maggioranza delle città centro-meridionali altamente urbanizzate per l'afflusso dei lavoratori espulsi dall'agricoltura che non potendo trovare impiego nel settore industriale scarso o inesistente, gonfiano la categoria del manovalato generico e turbolento del settore edile, appesantiscono oltre misura la pubblica amministrazione e *terziarizzano* i grossi centri, la concentrazione industriale e la conseguente congestione sociale del Nord Italia con l'impossibilità di soddisfare adeguatamente la domanda di servizi, compresa la casa, a costi rapportati alla capacità di reddito e alle esigenze di una vita civile dei lavoratori, sono la causa e l'effetto di questo disordine.

In carenza di una pianificazione dello sviluppo generale del Paese, non è possibile proiettare sul territorio le linee o le scelte economiche relative agli insediamenti delle popolazioni e alla migliore utilizzazione delle risorse. La pianificazione urbanistica e l'assetto territoriale sono una conseguenza e non un

presupposto della programmazione economica.

La legislazione relativa agli affitti dei fondi rustici (in modo particolare la legge 11 febbraio 1971 n. 11, la sentenza 14-17 luglio 1972 n. 155 della Corte Costituzionale e la legge 10 dicembre 1973 n. 814) che prima o poi sarà seguita da un'analogà legge organica che regoli i fitti degli immobili urbani, tenta di raggiungere gli stessi obiettivi della "legge della casa", nel settore agricolo.

Anche questi provvedimenti possono definirsi fondamentali ai fini di una riforma organica dei contratti agrari che costituisce la premessa di una vera "rivoluzione agricola" e quindi per la soluzione della questione meridionale. Non ci dilunghiamo ad evidenziare gli aspetti sociali, economici ed estimativi di queste norme (abbiamo in corso di stampa una pubblicazione sulla "Influenza dell'evoluzione della legislazione sulla politica agraria e sulla metodologia estimativa") ma sottolineiamo che il legislatore con questa nuova disciplina dell'affitto dei fondi rustici ha inteso operare una compressione dei benefici fondiari o una espropriazione di parte della proprietà fondiaria, attraverso la riduzione dei canoni e il contenimento di fenomeni di sopravvalutazione dei fondi rustici per:

- a) una più equa redistribuzione della ricchezza prodotta in azienda a vantaggio dell'impresa lavoratrice o coltivatrice diretta;
- b) facilitare la ristrutturazione del settore agricolo che passa essenzialmente attraverso la creazione di unità produttive di dimensione economica adeguata, singole e associate.

In ogni caso il significato teleologico e funzionale di queste norme, sia sui suoli agricoli sia sui suoli urbani, ai fini estimativi, è evidente: si sono voluti introdurre dei criteri di valutazione che dal punto di vista metodologico riducano la libertà del perito e con essa la soggettività, a vantaggio di una maggiore automaticità, obiettività e uniformità di stima.

NUOVI INDIRIZZI DI RICERCA NELLA TEORIA ECONOMICA

Così come il legislatore cerca di *ordinare il mercato* non sono pochi gli economisti che stanno affrontando l'ardua impresa di *ordinare la regola del disordine economico* attuale, al fine di ristabilire alcune *certezze economiche* messe in crisi dall'incalzare di eventi incontrollabili. E tra questi in prima linea si colloca Joan Robinson (assieme a John Eatwell) che con un recente manuale di "Economia politica" (Etas Libri, Milano 1974) ha tentato, non senza successo, un'analisi critica nei confronti della teoria neoclassica di cui si evidenziano i limiti di astrattezza e di irrealismo.

Al modello marginalista vengono portate oggi una serie di accuse pericolose e consistenti. Una prima critica viene fatta perché i sostenitori della teoria soggettiva del valore considerano la teoria dell'utilità fondata su base psicologica e il comportamento individuale non influente sul processo economico. Si sostiene ancora che la teoria dell'utilità marginale è insufficiente perché non considera le forze consuetudinarie e convenzionali del mercato o non riesce a spiegare il comportamento reale del consumatore o del produttore la cui sod-

disfazione non coincide col desiderio per mancanza di conoscenze o di *trasparenza* del mercato o per effetto dell'aggressione pubblicitaria del capitalismo consumistico. I marginalisti ignorano le disparità nella distribuzione dei redditi e le difficoltà incontrate nell'eseguire confronti interpersonali di utilità. Un'altra critica fondamentale è rivolta all'ipotesi di fissità dei bisogni, delle risorse e delle tecniche. Sono principalmente gli economisti istituzionalisti americani e quelli marxisti anglo-americani a condurre l'attacco alla concezione concorrenziale dei neoclassici che è legata all'ipotesi statica, all'indagine marginalistica, nonché a talune caratteristiche che non sono aderenti alla realtà. Vengono successivamente messe in discussione le ipotesi della *razionalità di comportamento dell'uomo economico* e il *postulato di coerenza* che sono imprescindibili per potere arrivare alla formulazione di "leggi economiche", specialmente di quelle neoclassiche. Nella teoria macroeconomica moderna non si è più abituati ai comportamenti individuali massimizzanti. Altre accuse vengono rivolte alla legge dei rendimenti decrescenti, alla scarsa considerazione che i neoclassici hanno delle economie e le diseconomie esterne, etc.

E' interessante sottolineare che nonostante l'ottica da cui l'autrice si muove non sia certamente quella storico-dialettica dei marxisti, si perviene alla elaborazione di un'economia che parte da Ricardo e Marx e raggiunge attraverso Marshal e Keynes una maggiore organicità e complessità. L'*astoricità* e l'*avalutatività* che caratterizzano questo sforzo portano la Robinson a ribadire, come aveva fatto in precedenza in "Ideologia e scienza economica" che il valore è un concetto metafisico che si svuota di significato quando si tenta di concretizzarlo e quantificarlo e riafferma la concezione secondo cui ci si deve limitare ad osservare come *funzione un sistema economico* senza sapere a perfezione *ciò che è e ciò che deve essere*. Siamo ancora ad una visione dell'economia esplicativa e conoscitiva e non normativa. Anche se in questi giorni sono sempre meno gli studiosi che parlano di *economia pura* a prescindere dal tipo di società che analizza e che si propone di mantenere o cambiare, perché non si vuole la scelta sotto culturale dell'astrazione teorica priva di qualsiasi senso storico e quindi incapace di concludersi con la costruzione di teorie valide ad affrontare la soluzione dei problemi della società e non dei falsi problemi artificialmente creati. Questa geniale autrice non si può liberare da un "funzionale empirismo" che intuisce i rapporti sociali di produzione e di distribuzione, senza mai arrivare ad accettare il metodo di indagine storico e sociologico marxiano (e noi la condividiamo), pur portando un formidabile attacco alla scienza economica attuale per l'incapacità di gestire il futuro. Quindi il tentativo di mettere ordine, se pur condotto con autorità e brillante argomentazione, non va al di là dell'analisi delle contraddizioni della situazione attuale dell'economia e della società⁽¹⁷⁾.

Forse la riuscita di un simile tentativo dovrebbe passare per il superamento della concezione materialistica della vita dell'uomo e della storia che accomuna inesorabilmente il capitalismo e il marxismo i cui antagonismi e contraddizioni interni ed esterni, quantunque si manifestino in forme storicamente e politicamente diverse, portano a entrare nel piano della lotta di classe senza avvertire (o peggio avvertendo) il tipo di società totalitaria e violenta a cui queste ideologie conducono. Noi siamo alle prese di questo problema

della scoperta (o riscoperta) di una *terza via* e in altra sede abbiamo tentato, e continueremo a tentare, un'esposizione più analitica del nostro impegno, ma già siamo convinti dell'inevitabile erroneità anche delle scelte ideologiche compiute dai marxisti come metodo per l'interpretazione e il cambiamento della realtà sociale. Non potrebbe essere diversamente dal momento in cui un'interpretazione della storia all'insegna di un *umanesimo immanentistico* o *assoluto* non può che portare ad un cambiamento sempre nell'ambito del sistema materialistico. Ecco perché là dove si applica il metodo marxista-leninista i risultati non sono migliori di quelli ottenuti dal sistema capitalistico, anzi: nasce con la forza e si mantiene con la forza. Crea anche in questo caso un imperialismo politico, militare e finanziario. E l'uomo in attesa di una nuova (o vecchia) proposta ideologica resta sconvolto o smarrito. Traballano le teorie del sapere prese dal dubbio e dalla crisi. Le scienze sociali mostrano la loro debolezza quanto più si basano sul metodo deduttivo e astratto. L'economia politica trasmette le sue contraddizioni a quelle discipline che da essa si dipartono: l'estimo è tra queste ed è per questo che s'invoca un rinnovamento metodologico ancorato ai problemi reali dei mercati e ad un nuovo *substrato ideologico* che lungi dal portare alla contrapposizione tra la teoria e la pratica, ne stabilisca un rapporto "dialettico e scientifico" quale "risultato di un concatenamento di ragionamenti ... prioritari o conseguenti a determinati fatti fra loro connessi" (18).

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Ciò premesso e dando per scontata l'analisi delle caratteristiche del mercato fondiario nel breve e lungo periodo, peraltro oggetto di numerosi contributi interessanti e complementari da parte di molti e autorevoli studiosi, ai quali si rinvia, non crediamo che si debba impiegare molta fatica per convincersi dei limiti dell'attuale metodologia estimativa per le seguenti conclusioni e motivazioni.

La teoria neoclassica in sede di revisione critica presenta notevoli limiti di irrealismo tanto che molti l'accusano di essere una pseudo-teoria (e non solo i marxisti). L'estimo che su di essa si fonda non può che presentare gli stessi limiti aggravati dalla maggiore concretezza di metodo e di risultati che la soluzione dei quesiti estimativi richiede.

La teoria neoclassica si basa sul valore-utilità che è soggettivo e le stime non possono che essere soggettive. Il tentativo di rendere oggettivo il giudizio di stima attraverso il concetto di "più probabile valore di ..." non si può dire che sia riuscito anche se la "dottrina ufficiale" disconosce le numerose e serrate critiche (e non solo "perplexità") che sono state portate a questo principio (19).

La teoria neoclassica della produzione e dell'impresa presuppone generalmente un regime di mercato concorrenziale che si poteva rinvenire nella realtà alla fine del secolo scorso e agli inizi del secolo attuale (periodo di "capitalismo concorrenziale") in quest'ultimi trenta anni è divenuto sempre più un'ipotesi teorica o un sogno degli economisti.

Conseguentemente l'estimo sul piano teorico è rimasto fermo agli inizi del secolo e quindi s'è allontanato sempre più dalla realtà in movimento. Per giustificare l'unicità e l'obiettività del metodo di stima ha fatto ricorso alle leggi economiche neoclassiche relative ai beni mobili (tipico è il richiamo alla legge di Jevons o dell'indifferenza del prezzo) sbagliando due volte, prima perché il mercato dei beni mobili è sostanzialmente diverso dal mercato dei beni immobili e poi perché mentre per gli stessi beni di consumo gli economisti in quest'ultimi quaranta anni hanno seriamente messo in dubbio il regime concorrenziale elaborando forme di mercato che partendo dalla concorrenza imperfetta o monopolistica arrivavano all'oligopolio e al monopolio aderendo di più alla realtà, in campo estimativo, in cui la situazione dei mercati fondiari è certamente più significativamente lontana dal regime concorrenziale, si continua a misconoscere persino la revisione critica a cui vengono sottoposte le leggi economiche relative ai beni di consumo per restare inspiegabilmente e illogicamente fermi alle ipotesi teoriche marginalistiche che avevano contribuito agli inizi del secolo a formare la nuova scuola economica dell'estimo.

Lo stesso modello dell'impresa e della produzione neoclassica che prospetta la soluzione del *problema tecnico e commerciale* dell'imprenditore che affronta il processo produttivo e la successiva distribuzione della ricchezza prodotta teorizzando il principio del livellamento delle produttività marginali ponderate che ritiene uguali i fattori produttivi (o tutti ugualmente oggetto di rendita) e in sede analitica si conclude con l'affermazione che "quando una certa quantità di un bene è prodotta al costo minore possibile le produttività marginali dei fattori impiegati sono proporzionali ai loro prezzi", non è applicabile alla remunerazione del fattore terra che ha caratteristiche differenziali di irriproducibilità e di offerta anelastica, di insostituibilità, di indivisibilità rispetto agli altri fattori. E poi il concetto di produttività, così inteso, è convenzionale ed astratto perché nella realtà si può parlare della produttività totale, cioè riferita all'insieme dei fattori produttivi che sono legati da un imprescindibile rapporto di complementarità. Quindi il convincimento che un bene vale tanto quanto rende disceso dal *principio di equimarginalità* è stato traslato in estimo per dare corpo alla stima analitica facendosi prendere dalla sua astratta logica e senza considerare sufficientemente le difficoltà che s'incontrano in sede pratica per la sua quantificazione. Tutto è avvenuto misconoscendo l'apporto della scuola classica (da Ricardo a Sraffa) ritornata in auge nel pensiero economico contemporaneo e soprattutto chiudendo gli occhi alla realtà dei mercati che sia nel campo dei fondi rustici, sia nel campo delle aree edificabili ha dato luogo a fenomeni di plusvalore sempre più intensi che dovevano portare al superamento della scuola neoclassica che ancorché abbia avuto il merito di affrontare in maniera rigorosa e scientifica il tema dell'equilibrio economico generale e parziale raggiungendo notevoli e inimitabili risultati (ironia della sorte) soprattutto nell'impostazione dei problemi di pianificazione dello sviluppo, è irrealistica e antistorica perché consiste in analisi microeconomiche statiche la cui teoria risale al periodo che va dal 1870 al 1914.

La finalizzazione estimativa di queste brevi considerazioni stralciate dalla storica revisione critica a cui viene sottoposto il marginalismo circa i suoi limiti e la sua essenza, a cui anche i nostri precedenti studi tentano di portare

un contributo, dovrebbe bastare a documentare la necessità di abbandonare i principi marginalistici per tentare un approccio più moderno di investigazione dei mercati fondiari con l'elaborazione di strumenti e impostazioni che sostanzialmente risalgono al pensiero classico. Tranne che non ci siano studiosi (come purtroppo ancora ci sono) disposti a difendere la validità della "teoria" addebitando ai mercati e alla formazione distorta del prezzo dei fattori produttivi, il fatto che i terreni agrari, nonostante la loro scarsa redditività e la crisi agricola, continuano ad essere sopravvalutati e le aree edificabili raggiungono prezzi a metro quadro che solo una mente malata può ritenere collegati alla loro produttività.

La verità si è che da tempo si nota una discordanza tra valori attribuiti per capitalizzazione e quelli osservati e ciò non di meno si assume una strana e incomprensibile posizione di chi ammette che la teoria è sbagliata e in pratica continua a praticarla e a difenderla. Allora bisogna operare in due direzioni:

- continuare, dato che questo ci viene richiesto dalla società senza soluzioni di continuità, ad attribuire valori utilizzando con pragmatismo i procedimenti sintetici attraverso l'indagine di mercato che è legata ai fatti economici o a quello che effettivamente succede, senza schemi teorici precostituiti;
- ridimensionare provvisoriamente l'uso dei procedimenti analitici per attribuire giudizi di valore più attendibili e, al pari di quanto succede per il mercato dei beni mobili, tentare di elaborare una nuova teoria che partendo dalle considerazioni svolte in precedenza, dalla osservazione, raccolta ed elaborazione dei fatti di mercato e riallacciandosi, per quello che ci riguarda, alla scuola classica ammodernata da alcuni autori più rappresentativi di questa nuova scuola inglese istituita da Keynes, Robinson J., Sraffa, Dobb, Kaldor, all'apporto della scuola marxista che non deve essere respinto pregiudizialmente quando lo si ritiene valido per lo meno a livello critico e alle esigenze di conservazione dell'ambiente nel quadro della considerazione della qualità e quantità della ricchezza prodotta, realizzi la sintesi tra esigenze personali e sociali dell'uomo all'insegna del pluralismo culturale e della solidarietà umana.

NOTA BIBLIOGRAFICA

- (1) Lange O. - *Economia politica I*, Roma, Edizioni Rinascita, 1970, pagg. 106-112.
- (2) Lasorsa G. - *Schemi di metodologia statistica*, Napoli, E. Liguori, 1961.
- (3) Lange O., - op. cit. pag. 112.
- (4) Amoroso L. - *Ciò che è scienza e ciò che è fede nel campo della dottrina economica*, in "Giornale degli Economisti", Luglio 1925.
- (5) Dobb M.H. - *L'Economia politica classica e Marx*, in "Marx, Keynes e i neomarxisti" a cura di David Horowitz - Torino, Universale Scientifica Boringhieri, 1971, pag. 65.
- (6) Robinson J. - *Marx e la scienza economica*, Firenze, La Nuova Italia, 1957, pag. 2.
- (7) Rizzo F. - *Il giudizio di valore*, Seminario economico dell'Università di Catania, 1972, pagg. 209-213.
- (8) Zizzo N. - *I valori tecnici in periodi di eccezionale congiuntura*, Milano 1946; *L'unicità del metodo di valutazione*, "Tecnica e Ricostruzione", gennaio 1948; *Fina-*

- lizzazione estimativa della prospezione economica, Università degli Studi, Catania, 1969, pag. 15.
- (9) Blalock Jr. H.M. - *Statistica per la ricerca sociale*, Bologna, Il Mulino, 1969, pag. 17.
Antonietti A. - *Aspetti della metodologia estimativa nel Nord-America*, "Genio Rurale", n. 2, 1952.
Grillenzoni M. - *L'utilizzazione dei modelli statistici nella pratica estimativa*, "Genio Rurale", n. 4, 1968.
- (10) Lukács G. - *Storia e coscienza di classe*, Milano, Sugar Editore, 1970, pagg. 11-12.
- (11) Sorbi U. - *Note propedeutiche alla teoria sulla formazione del prezzo del suolo*, (testo provvisorio), Introduzione al V Incontro docenti di Estimo, Firenze, 1975.
- (12) Rizzo F. - *Ragioneria e estimo: parallelismi e convergenze*, Seminario Economico dell'Università di Catania, 1974.
Bandini M. - *Il carattere storico dell'economia agraria*, Roma, INEA, 1967, pag. 14.
- (13) Sorbi U. - op. cit.
- (14) Lange O. - op. cit. pag. 229.
- (15) Rizzo F. - *Premesse di Economia ambientale all'estimo territoriale*, Seminario Economico dell'Università di Catania, 1974.
- (16) Forte C. - *Estimo agrario urbano e industriale*, Milano, Arnoldo Mondadori Editore "Enciclopedia dell'ingegneria" a cura di Mario Lenti, Volume VIII, Parte 56a, Estratto; *Analisi storica della rendita urbana*, Paoli, Edizioni Scientifiche Italiane, 1970; *L'indennità di espropriazione nella "legge sulla casa"*, "Genio Rurale", n. 3, 1972.
Gerelli E. - *Economia e tutela dell'ambiente*, Bologna Universale Paperbacks, il Mulino, 1974.
Bator F.M. - *Anatomy of Market Failure*, in "The Quarterly Journal of Economics", 1958.
- (17) Robinson J. e Eatwell J., *Economia Politica*, Milano, Etas Libri, 1974.
Blaug M. - *Storia e critica della teoria economica*, Torino, Boringhieri, 1970.
Rizzo F. - *Linee evolutive di teoria economica della produzione e dell'impresa (Finalizzazione estimativa)*, parte I, "Tecnica e Ricostruzione", n. 1, Gennaio-Marzo, 1974.
Abbagnano N. - *Le scelte sbagliate dell'economia*, "La stampa", 15 agosto 1972.
Santoro C.M. - *Le delusioni della scienza economica*, "L'Unità", 25 gennaio 1975.
- (18) Rizzo F. - *Linee ...*, op. cit.
Sorbi U. - op. cit.
Zizzo N. e Di Fazio S. - *Il mercato immobiliare*, Seminario Economico dell'Università di Catania, 1972.
Rizzo F. - *Limiti e funzione dell'estimo*, "Orientamenti Tecnici" n. 3-4, 1973.
Zizzo N. - *L'ipotesi di più probabile prezzo di ...*, *Annali della Facoltà di Economia e Commercio dell'Università di Catania*, 1968.
Malacarne F. - *I principi scientifici dell'estimo*, "Genio Rurale" n. 1, 1975.
Rizzo F. - *Il giudizio ...*, op. cit.