

FRANCESCO ELISEI

Se volessimo partecipare alla discussione sulla dotta Relazione del Misseri, ricchissima e completa di argomenti e concetti scientifici, dovremmo occupare, cosa impossibile e importuna, tutto il tempo dedicato agli interven-
ti.

Ci siamo perciò limitati, dopo un breve preambolo, a discutere un caso nuovo di stima, in aggiunta ai tre "casi", indicati campionariamente dal Relatore, e a discutere su alcuni noti casi di stima, accettando, così e in parte, di interloquire sul tema n. 8, proposto dallo stesso, sulla normativa del propagatore istituzionale, identificabile restrittivamente nel "Legislatore".

Si riconosce che l'Estimo debba giudicarsi una disciplina fortemente legata alle istituzioni sociali e si concorda sulla necessaria riqualificazione dell'Estimo, che si pensa avvenire adottando, per lo studio, il metodo induttivo, contrariamente a quanto fino ad ora è stato fatto, con l'intento di formare appunto, secondo il metodo deduttivo, l'Estimo, che possiamo chiamare, classico o canonico.

Qualora la relazione introduttiva e la discussione, che seguirà, contribuiranno a dimostrare che, in questo settimo Incontro Docenti di Estimo, è sentita la estrema necessità di rinnovare il corpo dottrinale della materia, nei riguardi di una realtà non più aderente ad essa, secondo il metodo induttivo, più grande importanza acquisterà la "banca dei prezzi" come fonte di raccolta e risulterà, nello stesso tempo, utile e necessario il rilievo sistematico di tutto ciò che può condizionare il "valore".

Gli economisti adottarono il metodo deduttivo solo dall'800 alla prima guerra mondiale; da allora la maggior parte di essi ha seguito e segue il metodo induttivo, facendo molto affidamento sulla osservazione statistica.

Nello studio, i due metodi possono, del resto, integrarsi e completarsi a vicenda. Capiterà quindi o potrà capitare che il metodo induttivo venga a confermare alcuni principi dell'Estimo classico. Si ricorda, cita il Misseri, che, secondo il Di Cocco, per aversi Estimo, almeno un dato deve essere ipotetico.

L'Estimo classico, d'altra parte, conserverà una certa validità, quando saranno oggetto di valutazione i beni privati, nell'ipotesi attiva dei postulati smithiani.

Oggi per l'azione delle esogeneità, scrive il Misseri, si ha una circolazione, prevalentemente unidirezionale, dal privato al collettivo-pubblico nel senso che quest'ultimo acquisisce beni, gestendone il consumo. Domani, la circolazione, pur conservandosi, magari e prevalentemente, unidirezionale può invertirsi dal collettivo-pubblico al privato, può attenuarsi l'irruente effetto delle esogeneità e possono prendere nuovo vigore i postulati smithiani a cui si è riferito l'Estimo classico. E' questa, perciò, un'altra ragione per conservare, di quest'ultimo, tutto il patrimonio scientifico finora raccolto.

Il nuovo caso, da me aggiunto, interessa la stima dei servizi ricreativi, paesaggistici ed ecologici dell'ambiente silvo-pastorale (1). Argomento importante, ma ancora scarsamente trattato dagli studiosi di Estimo e dalla legislazione italiana. L'esempio, inoltre, ha pure lo scopo di porre implicitamente in evidenza anche il probabile significato "politico" attribuibile all'Estimo.

L'utilizzazione dei servizi ricreativi comprende anche quella dei servizi paesaggistici e l'ecologia. *Il paesaggio rende più lieta e varia la ricreazione e questa specialmente è giustificata dal vivere in ambiente sano in modo igienico e sano.*

L'utilizzazione dei servizi ricreativi, ecc. consiste nel trasformare i beni silvo-pastorali (dei Comuni) o le imprese silvo-pastorali (dei privati) in aziende a cui si potrebbe dare il nome di *aziende turistiche silvo-pastorali* o, più propriamente e per analogia con quelle che utilizzano i servizi ricreativi, ecc. del mare e dei laghi, il nome di *stabilimento turistico silvo-pastorale*.

I servizi ricreativi, ecc. della proprietà silvo-pastorale derivano da numerosi elementi e fattori dell'ambiente naturale. L'aria libera, la luce del giorno, il sole, l'altitudine, l'esposizione, la temperatura, l'assenza di rumori, il gorgoglio dei rivi e delle sorgenti, la frescura e il tepore delle brezze, la visione di un panorama, l'aria purificata dagli alberi e dalle erbe, la visione del cielo stellato, la visione grandiosa dell'aurora o di un tramonto sono per l'uomo, elementi di ricreazione, paesaggistici ed ecologici e, come tali, però, *non sono oggetto di stima* perchè non sono beni economici. Sono invece beni economici (e quindi oggetto di stima) i mezzi impiegati per la utilizzazione degli elementi e fattori dell'ambiente naturale. Ciò accade da tempo per i servizi ricreativi, ecc. del mare e dei laghi, resi utilizzabili, appunto, con la formazione degli stabilimenti balneari e delle altre attività e attrezzature turistiche ad essi collegate.

Se pensiamo bene, anche le aziende rurali, di qualunque specie esse siano, sono mezzi per la utilizzazione degli elementi e fattori dell'ambiente naturale e, anche nel campo rurale, sono le aziende e le loro componenti oggetto di stima e non gli elementi e i fattori ambientali.

Riassumendo, la trasformazione dei beni silvo-pastorali di una proprietà in uno *stabilimento turistico silvo-pastorale* richiede la seguenti operazioni:

- a) - per i boschi un piano di rimboschimento e (o) di assestamento;
- b) - per i pascoli un piano di miglioramento;
- c) - per i boschi, i pascoli e i mezzi di utilizzazione dei servizi un piano regolatore, compreso nel piano di assestamento e, che del piano di

(1) Francesco Elisei - Economia e stima dei servizi ricreativi, paesaggistici ed ecologici dell'ambiente silvo-pastorale - (Lettura tenuta nell'adunanza del 24 aprile 1974 dell'Accademia Italiana di Scienze Forestali) estratto dal vol. XXIII degli Annali della stessa Accademia - Firenze - 1974.

assestamento, è un capitolo importante;

d) -- per *i mezzi di utilizzazione dei servigi* un progetto di tutte le opere necessarie (2).

La parte estimativa del progetto si concluderà con una delle espressioni che dimostrano la convenienza o meno della trasformazione e, nel caso di più risoluzioni, anche la trasformazione di massima convenienza.

Altro caso di stima importante riguarda la necessità di esprimere un giudizio sul *valore potenziale* del fondo, che fa parte dell'azienda silvo-pastorale, all'inizio del periodo di trasformazione.

Oggi tutte le aziende silvo-pastorali di montagna, situate nelle zone di grande importanza turistica, sono trasformabili in stabilimenti turistici silvo-pastorali. Per questa ragione e per quelle aziende il valore dei fondi sarà determinato in base alle condizioni potenziali sopra ricordate.

Discussione su alcuni noti casi di stima.

L'art. 39 della Legge 25 giugno 1865 n. 2359 non sembra molto chiaro, perchè non dice a quale valore deve corrispondere il *giusto prezzo*. La frase: — *che avrebbe avuto l'immobile in una libera contrattazione di compravendita* — fa pensare al più probabile valore di mercato, ma il concetto espresso, che l'indennità da pagare all'espropriato deve corrispondere, non al prezzo giusto, ma al prezzo (considerato tale a giudizio dei periti), che avrebbe avuto l'immobile in una libera contrattazione ecc. fa pensare all'*assoluta libertà* concessa al perito nella ricerca del giusto prezzo (salva la facoltà delle parti di dimostrare l'erroneità dei procedimenti e criteri seguiti) e fa pensare che il giusto prezzo possa o debba corrispondere, a seconda dei casi, o al più probabile valore di mercato od anche ad un altro valore più probabile.

Come dovremmo regolarci, infatti, nel caso della espropriazione permanente totale di un frutteto o vigneto od uliveto specializzato o comunque di una coltura poliennale qualsiasi (agraria, orticola, forestale, ecc.), quando il momento, al quale va riferita la determinazione della indennità, coincide con un anno intermedio della stazione d'impianto o con uno dei primissimi anni della stazione di incremento?

Come dovremmo regolarci nel caso della espropriazione permanente totale di un'azienda floreale, molto raramente oggetto di mercato, per cui il procedimento di stima più giusto risulta quello in base al più probabile valore del costo di riproduzione?

Lo stesso potremmo ripetere nei casi di espropriazione perpetua totale

(2) Chi volesse maggiori particolari veda la "Lettura" citata nella nota precedente.

delle aziende vivaistiche (per esempio del Pistoiese o di altre Regioni d'Italia aziende di fama nazionale e internazionale).

Nel caso delle aziende floreali e delle aziende vivaistiche e, potremmo aggiungere, anche delle aziende orticole industriali in serra, così diffuse in Liguria, non si dovrebbe comprendere nella indennità, da pagare all'espropriato, anche il valore dell'avviamento, dei brevetti, della pubblicità e via dicendo?

Come dovremmo, inoltre, regolarci nel caso della espropriazione permanente totale di terreni forestali con soprassuolo non ancora maturo e non ancora capace di fornire al mercato assortimenti utilizzabili? Anche, in questi casi, si tratta di *insiemi* o complessi (di suolo e soprassuolo) non oggetto di mercato.

Il Michieli (3) fa notare, senza commento, nel paragrafo dedicato alla indennità per espropriazione permanente totale (e precisamente a pag. 201 del suo trattato) quanto segue: — Naturalmente la data della riscossione della indennità è posteriore a quella in cui viene calcolata; l'eventuale svalutazione della moneta, che si dovesse verificare nel frattempo, rimane a carico dell'espropriato —.

Non occorre davvero alcun commento!

A proposito della espropriazione permanente parziale veniamo all'art. 41 sempre della sopra citata Legge.

Il legislatore ha voluto porre un limite per evitare, nel caso di vantaggio speciale e immediato molto grande, di costringere il proprietario a cedere la parte espropriata o per una indennità troppo piccola o per niente oppure a cedere all'espropriante, oltre che la parte espropriata del fondo, anche una certa somma di denaro.

Pur volendo accettare e comprendere l'intenzione del legislatore, mi domando: — Perché si è deciso il limite in base al quarto o non al terzo o al quinto o ad un'altra espressione frazionaria qualunque?

Il progetto del Pisanelli, ricorda il Medici (4) — pag. 319 dei suoi "Principi di Estimo", più armonico e conseguente, ammetteva l'annullamento dell'indennità quando il vantaggio fosse uguale o superiore ad essa — La Legge del 1865, invece, ha posto i limiti dell'art. 41.

Vari esempi si sono avuti in Liguria (5) — e probabilmente anche in altre Regioni — di proprietari, che per avere una strada nel loro territorio e migliorare così la posizione, rispetto al mercato, dei fondi, hanno ceduto gratuitamente parte dei loro terreni, offrendo personalmente e gratuitamente

(3) Igino Michieli - Estimo rurale, civile e catastale - V edizione - Edagricole - Bologna - 1973.

(4) Giuseppe Medici - Principi di Estimo - Edagricole - Bologna - 1948.

(5) Francesco Elisai - Le comunità montane di Sopralacroce - Estratto da "L'Italia forestale e montana" - fasc. n. 5 del 1956.

anche una parte del necessario lavoro manuale.

Non credo ora sia il caso di soffermarsi sulla nessuna logica estimativa e morale della Legge del 15 gennaio 1885 n. 2892 per il risanamento della città di Napoli e sulla vera colpa del legislatore che volle estendere la predetta Legge a molti altri diversissimi casi e gravissima colpa, inoltre, fu giudicato l'averne estesa l'applicazione alle espropriazioni dei fondi rustici (6).

Che dire, infine, dei procedimenti adottati nella *stima legale* agli effetti, per esempio, della espropriazione dei beni immobili del debitore, richiesta dal creditore (art. 2910 del libro VI del C.C.), per cui si dispone secondo l'art. 15 del Nuovo Codice di Procedura Civile?

Se giudichiamo aberranti gli atteggiamenti pubblicistici della Provincia Autonoma di Trento, della Regione Valdostana e del Presidente della Regione Autonoma Sarda (per non uniformità interventiva), è da considerare, secondo il mio parere, fuori del giusto anche la Nuova Legge 22 ottobre 1971 n. 865 per la Casa e lo sviluppo dell'edilizia.

Terminai in proposito la monografia di un'azienda floreale ligure (specializzata in piante ornamentali) (7) con i seguenti periodi: — Questo tipo di ordinamento produttivo valorizza al massimo i terreni, superando, come abbiamo visto, anche il valore loro attribuibile dai caratteri di fabbricabilità, occupando sempre un numero grande di lavoratori, molto maggiore certamente di quello che potrebbero fare le comuni aziende agrarie.

Sono le aziende rurali (quelle floreali) più progredite e senz'altro le più redditizie, aziende dove il lavoratore manuale altamente si qualifica e si specializza.

Voglio sperare che nell'applicazione della "Legge sulla casa" si escludano dall'esproprio i terreni di queste aziende, che, in tutti i casi, non potrebbero certo valutarsi con i criteri fissati dalla Legge, che suonerebbero, se applicati, gravissima ingiustizia e danno grave alla economia, non solo dei proprietari-imprenditori, ma della zona dove queste aziende si trovano. Solo la Regione, nell'applicazione della Legge, penso, possa e debba risolvere un problema così serio, che interessa uno dei settori agricoli più importanti, più progrediti e più ricchi del nostro Paese.

Chiudo con due osservazioni:

Prima osservazione: — La materia, che va acquistando sempre maggiore importanza, sembra indicata con una denominazione poco adatta: invece, di *Estimo* si dovrebbe, per esempio, chiamarla "Scienza delle valutazioni" in modo da avere una "Scienza pura delle valutazioni" e una "Scienza

(6) Giuseppe Medici - Op. cit.

(7) Francesco Elisei - Aspetti estimativi ed economico-sociali di una azienda floreale ligure (specializzata in piante ornamentali) - Quaderno n. 1 dell'Istituto di Estimo rurale e contabilità dell'Università degli Studi di Firenze - 1973.

applicata delle valutazioni” o “Casistica estimativa”, così come abbiamo la “Meccanica razionale” e la “Meccanica applicata”, la “Chimica pura” e la “Chimica industriale” e via dicendo.

Seconda osservazione: — I cultori di Estimo risultano distinti, a seconda dell'attività svolta, in studiosi, funzionari e professionisti. Spesso, ma non sempre, le due o le tre forme di attività, sopra accennate, possono trovarsi nello stesso individuo e generalmente, in questi casi, l'attività prevalente è quella che influisce sulla forma mentis dello stesso. Di questo (fattore o propagatore psicologico) dovrà tener conto il legislatore, quando vorrà o dovrà interpellare gli specialisti della materia (più di uno), prima di proporre o approvare una Legge, perchè questa non nasca poco chiara, equivoca o ingiusta.

Un atteggiamento pubblicistico aberrante è appunto la non chiarezza delle norme. In questi casi, il perito non sa a chi votarsi, scrive il Misseri, mentre è suadente l'invito ad essere cauti nello sperare di trarre convinzioni metodologiche dalla legislazione.