

ALDO MEI

L'evoluzione economica corrisponde anche a cambiamenti di valore dei beni immobili così come l'evoluzione sociale assegna una funzione particolare alla domanda di questi beni e ne sposta gli obiettivi. Anche in rapporto a ciò sarebbe possibile una complessa e lunga serie di osservazioni sulla dinamica dei valori e dei prezzi delle terre nei Paesi in via di sviluppo, sede per lo più di agricoltura di tipo tribale, primitiva e di ambiente tropicale. Ricorderemo solo il tratto comune, l'impostazione di base che condiziona ogni tentativo di disciplinare la scienza estimativa in questi Paesi. L'evoluzione economica e sociale incide in maniera differente nei due settori: il settore tradizionale ed il settore moderno. Nel settore moderno (terre già uscite dal controllo collettivo) si possono notare fenomeni da interpretare con la metrica estimativa corrente e valida nei regimi ad economia libera. E' da notare che in genere le disposizioni e le imposizioni di tipo sociale correggono con difficoltà il processo di plusvalenza rispetto alla redditività nei valori assegnati dal mercato a queste terre. Ciò forse rappresenta un fenomeno contrario a quello italiano. Le terre non tradizionali localizzate in prossimità dei centri abitati presentano un fenomeno comune: in esse si trasforma automaticamente l'economia di sussistenza in economia di mercato e si accelera il ritmo della monetizzazione dei prodotti agricoli. In questo clima economico la valutazione delle terre agricole rimane in funzione di un'offerta pressoché inesistente finché le infrastrutture non permettono l'utilizzazione di terre marginali. Per l'utilizzazione di queste prevalgono spesso criteri politici e sociali anziché di libera economia.

Il mercato delle terre non tradizionali e lontane dai centri abitati industrializzati può essere caratterizzato in generale da un altro fenomeno: dalla dipendenza della domanda dalla pressione demografica. In questo caso le disposizioni e le imposizioni sociali e politiche hanno in molte località cercato di correggere gli effetti dannosi di tale dipendenza sull'iniziativa imprenditoriale e quindi sulla produttività delle terre. Agli effetti di un'analisi dei criteri estimativi solo complesse indagini relative ai differenti ambienti possono far luce sulle tendenze di questi mercati.

Una eventuale applicazione della scienza estimativa alle terre tradizionali (che del resto la stessa evoluzione economica dell'agricoltura tradizionale rende necessaria in qualche caso) rimane sempre legata al concetto del diritto collettivo sulle terre e al regime fondiario che ne deriva. I criteri normalmente da adottare nei regimi fondiari tradizionali dei tropici riguardano sempre la stima di un uso della terra precario temporaneo e limitato dai doveri verso la collettività. Può darsi che l'attuale incertezza sull'uso presente e futuro delle

terre nel nostro regime economico renda più vicini alla nostra concezione estimativa questi criteri.

Laddove il sistema fondiario tradizionale si trasforma come conseguenza di un deterioramento dei diritti collettivi o tradizionali piuttosto che per le ragioni di trasformazioni di natura economica provenienti dall'esterno, il valore delle terre è caratterizzato dalla scarsità o assenza della domanda.

Le variazioni più forti nell'epoca recente nel campo dei criteri di valutazione si sono avute laddove interventi e progetti di sviluppo hanno profondamente alterato il sistema agricolo e fondiario attraverso la creazione di infrastrutture completamente nuove e programmate per lo sviluppo agricolo, talvolta collegato con l'utilizzazione industriale dei prodotti. In questo caso i valori delle terre riprendono i consueti rapporti con le possibilità produttive in genere note e costanti.

La scarsa consistenza di studi nella letteratura mondiale che possano essere riferiti alla scienza estimativa nell'agricoltura nei paesi in via di sviluppo era facilmente spiegata finora colle scarse esigenze di questa agricoltura in questo settore: i trasferimenti dei diritti quasi completamente sul piano di una rigida tradizione, quasi assente il diritto di proprietà in interi continenti, mancanza di una descrizione e valutazione delle terre di tipo catastale. La trasformazione storica, sociale ed economica che avviene all'interno di questi paesi va cambiando una parte della agricoltura ed aumentano le esigenze di studi economici i quali, sia nel campo aziendale che sociale, forniscano gli elementi per una valutazione moderna e corrente delle terre ormai legate al concetto di impresa agricola. I primi ad accorgersi di questa nuova esigenza sono stati i responsabili e gli esecutori degli interventi nello sviluppo agricolo. Da parte di responsabili della politica è ormai nota la esigenza di una catastazione delle terre almeno di quelle già sede di imprese personali. Evidente che tutto il settore del credito all'agricoltura che comincia ad essere considerato anche dagli Organismi internazionali come un campo di azione fondamentale, dipende molto dalla impostazione di un catasto efficiente.

Una scienza estimativa adattata alla nuova situazione della agricoltura dei paesi tropicali e capace di fornire criteri estimativi utilizzabili nelle nascenti esigenze costituirebbe un ausilio per la soluzione della maggior parte dei problemi reali dell'agricoltura di questi paesi: la pianificazione dello sviluppo agricolo, la colonizzazione di nuove terre, la redistribuzione delle terre. Quest'ultimo problema possiede una risonanza politica notevole in alcuni paesi in quanto collegato colla correzione di ingiustizie sociali nell'uso delle terre che si perpetuano da secoli, oppure connesso colla trasformazione delle strutture interne ed esterne della tipica impresa di piantagione dell'epoca coloniale. In entrambi questi casi è evidente che l'applicazione di criteri estimativi derivati da osservazioni obiettive permette di ridurre gli errori di valutazione che possono ripercuotersi sulle nuove strutture e annullare gli effetti della correzione della ingiustizia sociale precedente.