

Viabilità e trasporti nel riassetto del territorio montano: spunti estimativi

PROF. FRANCESCO MALACARNE

Docente nell'Istituto di Economia e Politica Agraria dell'Università degli Studi di Pisa

1. Confesso che mi è stato difficile sviluppare delle considerazioni caratteristicamente estimative, in ordine ad un tema che, come quello di questo Convegno, è di natura tecnica, sociale ed economica. Massimamente difficoltoso per me che, da tempo (1958 e 1960), ho rifiutato la interpretazione dell'Estimo come capitolo della Scienza Economica; interpretazione che, intravista dal Gioia quando, nel 1817, concluse la sua voluminosa opera economica, con una appendice (Tomo VI - Parte VII) dedicata alla *Applicazione delle teorie economiche alla stima de' fondi*, e subito dimenticata da tutti gli studiosi di Estimo che portano dal Gioia al Serpieri, è stata vigorosamente affermata dal Serpieri ed è, tutt'ora, condivisa dalla generalità degli studiosi post-Serpieri.

È evidente che, assumendo questa posizione, non riesco a condividere le ragioni per le quali una corrente di studiosi, insistano nell'interpretare l'Estimo come una applicazione della teoria del valore e, quasi a corollario di questo principio, ritengano che sia compito dell'Estimo o, se vogliamo, possibilità dell'Estimo, quello di verificare la validità delle leggi economiche.

Ritengo, infatti, come già affermato in altra sede, che l'Estimo sia un ramo autonomo della Scienza, perché la teoria del giudizio di stima e del metodo per applicarla, può essere formulata senza dover chiedere ausilio, immediato e diretto, alla Scienza Economica. È il professionista e non l'Estimo, che, per maturare la sua professionalità nel campo estimativo e per acquisire la piena conoscenza dell'ambiente nel quale opera, deve avere non solo quelle ampie nozioni di Scienza Economica che gli sono necessarie per afferrare la realtà del mercato, ma deve essere altresì ben ferrato nel campo tecnico, in quello giuridico, ragionieristico, contabile, sociale, psicologico, ecc.; deve, cioè, conoscere il mercato inteso non solo come livello dei prezzi, ma altresì come progresso tecnico, come ambiente giuridico, come risorse finanziarie e,

soprattutto, come volontà che determina l'operare dei partecipanti a quel mercato.

D'altra parte a me pare facile, forse banale, dimostrare che l'Estimo non ha né veste né possibilità di verificare la validità delle leggi economiche, semplicemente perché la validità di una teoria può essere dimostrata solo dai fatti: e siccome, come giustamente afferma il Medici, non esistono i fatti dell'Estimo, nessun fatto estimativo può essere chiamato a convalidare la validità di una legge economica. L'Estimo, infatti, conosce solo giudizi e non fatti, anche se questi giudizi sono giudizi su fatti prevedibili e previsti.

2. Per affrontare il problema estimativo, ho accettato il presupposto che la scelta del riassetto da dare ad un territorio montano, in quanto è una scelta che interessa, prevalentemente, l'ambiente sociale, è scelta di carattere politico e non di carattere esclusivamente economico; ma sono altrettanto convinto che, anche sull'esito di una scelta politica, può essere sempre formulato un giudizio economico, e che questo giudizio economico esige, per essere formulato razionalmente, la preventiva formulazione di uno o più giudizi di stima.

Non sta a me, ma all'economista, il compito di stabilire come deve essere formulato questo giudizio economico né, conseguentemente, di individuare i termini che, in esso, devono essere contrapposti, termini che apparterranno, certamente, alla categoria dei costi e dei benefici; sta a me, in quanto cultore di Estimo, solo il compito di rilevare che, mentre la previsione del costo attribuibile all'opera di riassetto territoriale è implicita nel progetto che è stato oggetto di scelta politica, e mentre i benefici sociali attinenti a quell'opera, influiscano direttamente sulla scelta politica, agli stimatori rimane solo il compito di prevedere, nell'ambito dei benefici realizzabili, l'incremento di prezzo di mercato che potranno subire i terreni e, in genere, tutti i beni che risulteranno interessati, più o meno direttamente, dalla esecuzione dell'opera stessa.

3. Che la realizzazione di un assetto territoriale e, particolarmente, di un nuovo sistema stradale e di trasporti, incida, in termini talvolta assai rilevanti, sul prezzo degli immobili compresi nel territorio stesso, è cosa che appartiene alla più elementare intuizione; vorrei avvalorare, però, questa intuizione, ricordando una interessante indagine del Milano, volta proprio a constatare l'entità di questa incidenza.

Per impedire, all'intenso traffico della via nazionale adriatica, di traversare, internamente, la città di Bari, è stata realizzata, fra il 1963 ed il 1967, una deviazione a circunvallazione della città stessa. Il Milano

ha analizzato, a posteriori, la variazione subita dal prezzo di mercato dei terreni che hanno fronte sulla nuova circunvallazione e di quelli che se ne allontanano, via via, fino al limite di una rilevata indifferenza di prezzo, cercando di eliminare, giustamente, l'influenza di ogni eventuale concausa diversa dall'effetto strada.

È subito da rilevare che l'indagine, svolta a posteriori, è stata sviluppata nell'ampio intervallo di tempo che va dal momento nel quale è stato delineato l'andamento della nuova strada, a quello nel quale la strada stessa è stata portata pressoché a termine, ed ha avuto, quali basi obiettive, i prezzi rilevati in effettivi contratti di compra-vendita. La levitazione dei prezzi, così rilevata, non è, pertanto, una levitazione prevista (cioè giudicata, stimata), ma una levitazione rilevata (cioè constatata), perché già affermatasi sul mercato di riferimento.

Non è possibile, in questa sede, ripercorrere lo sviluppo di questa indagine del Milano, né di porre in evidenza lo scrupolo con il quale sono stati rilevati i prezzi di mercato e l'intelligente processo adottato per renderli economicamente comparabili, riportandoli tutti alla medesima data (1965), ma è utilissimo rilevare che, con questa indagine, il Milano ha posto in evidenza tutti i fattori che hanno concorso, nel tempo, a determinare la graduale levitazione dei prezzi. È chiaro, pertanto, che il conoscere questi fattori ed il loro modo di influire sull'andamento dei fatti studiati, è molto importante, perché offre, allo stimatore, utili indicazioni sugli elementi di giudizio che devono essere presi in considerazione in sede estimativa. Ecco perché è auspicabile, come afferma il Milano stesso, uno sviluppo di queste indagini perché, oltre a permetterci la piena conoscenza dei fatti, offrirebbero, agli stimatori, utilissime indicazioni sugli elementi di giudizio che devono essere reperiti, nei vari casi possibili, per formulare, razionalmente, dei giudizi volti alla previsione del più probabile incremento di prezzo dei terreni interessati da un progettato sistema di viabilità e di trasporti.

4. Individuato, sia pure in termini generali, il problema estimativo che ci interessa, vediamo i presupposti logici.

Non è superfluo affermare che la data di riferimento dei giudizi di stima che ci interessano, deve essere un a-posteriori, rispetto alla compilazione del progetto dell'opera voluta e, contemporaneamente, un a-priori, rispetto alla sua concreta realizzazione. È evidente, infatti, che, essendo l'opera di riassetto territoriale, il fatto che, ripercuotendosi economicamente sui beni ad esso afferenti, ne modifica il prezzo di mercato, questo fatto deve essere, per lo stimatore, una realtà di riferimento, determinata ed inequivocabile, e tale essa può essere solo se è già stata definitivamente stabilita, sia pure in sede di progetto. Ma è

altrettanto vero che, siccome il risultato di questi giudizi di stima, deve essere utilizzato come un elemento che concorre alla formulazione di un giudizio economico, questi risultati devono essere noti prima della concreta realizzazione dell'opera giudicata, perché i giudizi economici, ove si vogliono considerare indipendenti dalla volontà politica che ha voluto il fatto giudicato, devono essere formulati, necessariamente, a-priori, rispetto alla sua concreta realizzazione. È chiaro, infatti, che un giudizio economico formulato a-posteriori, rispetto alla esecuzione dell'opera giudicata, può essere fonte di soddisfazione, se positivo, o di rammarico, se negativo, ma non potrà mai essere un giudizio che influisce, minimamente, sulla realizzazione dell'opera stessa.

Riteniamo, anche, perfettamente razionale, l'aver scelto l'incremento di prezzo di mercato, come l'oggetto del giudizio di stima, come la grandezza economica, cioè, che deve essere oggetto di previsione estimativa.

La logica implicita in questa scelta appare evidente; infatti, quando si tenga presente che un'opera di riassetto territoriale, in quanto è opera di carattere sociale, interessa tutta la collettività e, per conseguenza, deve essere giudicata, economicamente, dal punto di vista sociale e non da quello individuale; e siccome la collettività operante, giudica i beni in ordine al loro prezzo di mercato, ne segue, logicamente, che l'influenza economica che un'opera di riassetto territoriale può avere sui beni ad essa afferenti, deve essere giudicata, economicamente, in ordine alla variazione del prezzo di mercato che essa determina sui beni stessi.

5. Lo schema per la formulazione di questo tipo di giudizi di stima, se pur complicato è assai semplice. La variazione del prezzo di mercato dovrà essere determinata contrapponendo i risultati di due giudizi di stima contemporanei, cioè riferiti alla medesima data ante-esecuzione del riassetto territoriale ed al medesimo mercato, ma formulati, però, sulla base di due diverse situazioni di fatto (base obiettiva del giudizio di stima) e cioè: il primo dovrà essere formulato ponendo l'ipotesi che l'opera di riassetto territoriale non venga eseguita; il secondo ponendo l'ipotesi che il riassetto stesso sia già stato eseguito e portato definitivamente a termine.

La diversa impostazione e le diverse difficoltà implicite in questi due giudizi di stima contemporanei, ma poggiati su basi obiettive diverse (situazione ante e situazione post-opera di riassetto territoriale), è evidente. Nel primo caso, infatti, si tratta di attribuire il prezzo di mercato a dei beni che sono, di fatto, disponibili sul mercato; nel secondo caso, invece, si tratta di attribuirlo a dei beni che potrebbero

essere disponibili su quel medesimo mercato, solo se l'opera progettata fosse già stata effettivamente eseguita. È chiaro, pertanto, che mentre la formulazione del primo giudizio di stima è relativamente facile, perché poggiata su di una realtà effettivamente in atto (situazione ante), la formulazione del secondo giudizio di stima è molto più difficoltosa, perché ricca di indeterminatezza, e, per conseguenza, l'attendibilità estimativa del suo risultato dipende, essenzialmente, sia dalla precisione della ipotesi (situazione post) e sia dalla possibilità di formulare il giudizio di stima, mantenendosi perfettamente aderenti a questa ipotesi.

Per sviluppare il tema di questa relazione, cercheremo di analizzare alcuni casi tipici, scaturenti dal diverso modo con il quale l'opera di riassetto territoriale, può influire sui beni ad essa afferenti. Chiaro, però, che la realtà darà, certamente, vita a dei casi estimativamente diversi da questi, ma pur sempre risolvibili applicando i principi che cercheremo di chiarire.

6. Un primo caso tipico, il più semplice, può essere configurato nell'ipotesi che il nuovo sistema stradale e di trasporti, non incida sulla destinazione agricola dei terreni interessati, anche se, com'è auspicabile, potrà permettere un miglioramento nella gestione della attività produttiva.

In questo caso, la levitazione del prezzo di mercato dei terreni, potrà essere determinata da due cause, operanti indipendentemente o contemporaneamente, e cioè: da un aumento del reddito, conseguente alla diminuzione del costo dei trasporti, o da una modifica del saggio di correlazione estimativa fra reddito e prezzo di mercato (saggio di capitalizzazione del reddito, determinata da una maggiore agibilità, appetibilità o desiderabilità che dir si voglia, di questi terreni.

Questo primo caso, che lo stimatore dovrà accertare o, meglio, prevedere sulla base di elementi di giudizio rilevati nei rapporti fisico-economici esistenti fra il riassetto progettato ed il territorio interessato, suggerisce, esso stesso, lo sviluppo metodologico del relativo giudizio di stima.

Nel bilancio del reddito capitalizzabile post-opera di riassetto, considerato rispetto a quello ante-opera, varierà solo la voce passiva costo dei trasporti, variazione che potrà essere posta in evidenza con due procedimenti diversi e cioè: o conglobando tutti i costi di trasporto in unica voce di bilancio, o calcolando, singolarmente, il costo all'azienda dei mezzi di produzione acquistati sul mercato (prezzo pagato più il costo del trasporto dal mercato all'azienda) ed il prezzo di mercato all'azienda dei prodotti effettivamente venduti sul mercato (prezzo riscosso meno il costo del trasporto dall'azienda al mercato). Anche se

questi due procedimenti contabili, portano al medesimo risultato (reddito capitalizzabile), è evidente che, per rendersi conto della complessiva diminuzione del costo dei trasporti, la prima soluzione è, certamente, la migliore.

Questo primo caso, estimativamente assai semplice, è da ritenersi come il più frequente ed è riferibile, particolarmente, alla utilizzazione dei prati-pascoli di montagna e, soprattutto, a quella dei prodotti forestali che subiranno un notevole ed auspicabile aumento del loro prezzo di macchiatico, rendendo, così, mercantilmente utilizzabili quei boschi a macchiatico negativo che, purtroppo, non mancano nelle nostre montagne e ci costringano ad abbandonare fertilissimi boschi di alta montagna e, contemporaneamente, a vedere le nostre frontiere affollate di legname proveniente dall'estero.

È molto probabile, però, che quando un progettato sistema stradale e di trasporti determinerà, sia pure in termini di previsione, una consistente diminuzione nel costo dei trasporti, il probabile aumento del prezzo dei terreni non si svilupperà, esclusivamente, in funzione del previsto aumento del reddito ad esso attribuibile, ma si svilupperà, anche, quale diretta conseguenza di una aumentata domanda di questi terreni, determinata o da cause occasionali (maggiori comodi) o perché poggiata sulla previsione di un futuro economicamente più vantaggioso. Questo fatto, facilmente constatabile, complica la formulazione del giudizio di stima, perché questa maggior domanda, non ripercuotendosi sul reddito, influisce, direttamente ed esclusivamente, sul livello del saggio di correlazione fra il reddito ed il relativo prezzo di mercato (saggio di capitalizzazione del reddito), saggio che, verosimilmente, diminuirà con l'aumento della domanda.

La soluzione di questo nuovo problema estimativo presenta, effettivamente, qualche difficoltà, sia per quella innegabile atipicità dei beni fondiari che viene sbandierata, oggi, da una corrente di studiosi di Estimo che tende a negare la validità generale del metodo di stima, sia per la scarsità degli atti di scambio relativi ai beni fondiari, particolarmente quelli silvo-pastorali, e sia per la difficoltà di reperire delle zone montane, comparabili con quella oggetto di studio, nelle quali un razionale sistema stradale e di trasporti, ha già portato a termine la sua influenza sul prezzo dei terreni.

È verosimile, pertanto, che lo stimatore non abbia la possibilità di reperire, sui mercati di possibile riferimento, dei dati reali (prezzi di mercato) ritenuti validi per sviluppare questo particolare aspetto del processo estimativo e, per conseguenza, gli vengano a mancare quelle basi obiettive che la dottrina ritiene assolutamente necessarie per risolvere, in termini ortodossi, quel quesito di stima.

Eppure questo problema estimativo deve essere assolutamente risolto e, per quanto ritengo, può esserlo solo se lo stimatore cerca di reperire degli elementi di giudizio, spostando le sue indagini dai fatti che avvengono sul mercato (prezzi di mercato), agli operatori di quel mercato, analizzando, cioè, la volontà, la possibilità e la capacità operativa di coloro che, operando su quel mercato, ne determinano i prezzi. Questo perché il riferimento, suggerito dagli autori della seconda metà del secolo scorso e regolarmente riportato di testo in testo, ai saggi di investimento che caratterizzano attività alternative e, particolarmente, ai saggi reali di investimento in Titoli di Stato, non mi ha mai soddisfatto e non lo ritengo valido, perché la realtà mi ha convinto che, sia un allevatore che acquista dei prati-pascoli di montagna per sviluppare il suo allevamento, e sia chi acquista un bosco per vendere gli alberi in piedi e rinnovare, poi, il bosco stesso, danno vita e partecipano ad un particolare mercato settoriale che, sia pure con le generali interdipendenze con altri mercati, ha le sue peculiari caratteristiche, anche in ordine all'investimento del capitale; investimento che, su questo mercato, non assume la fisionomia di un investimento finanziario, ma si manifesta come la diretta conseguenza di volontà, di attitudini e di specializzazioni operative, che mal si adattano e, forse, non si adattano a spostarsi su altri piani operativi. Credo, infatti, che la tanto proclamata interdipendenza dei mercati, quando non sia una interdipendenza caratteristicamente capitalistica (investimenti finanziari), sia soggetta a delle notevoli viscosità che, molto spesso, oscurano la interdipendenza stessa.

Non mi sembra questa la sede per affrontare il problema del come devono essere affrontate e sviluppate le indagini volte a giudicare il livello del saggio di correlazione fra reddito e prezzo di mercato (saggio di capitalizzazione del reddito); mi pare più opportuno limitarci a prospettare questo indirizzo da dare alle indagini stesse, anche perché è proprio in questo che è validissima l'affermazione del Serpieri, quando esprime la sua convinzione che certi giudizi di stima si configurano più come Arte dello stimatore che come applicazione di rigidi principi scientifici.

7. Il problema estimativo che abbiamo brevemente analizzato nei suoi due particolari aspetti, di incremento di reddito e di variazione del saggio di correlazione fra reddito e prezzo di mercato, può subire una complicazione quando il previsto incremento del reddito non dipende, esclusivamente, da una diminuzione del costo dei trasporti, ma dipende, altresì, da una trasformazione, più o meno profonda, che la progettata opera di riassetto territoriale, rende possibile nella utilizzazione

agricola dei terreni. In questo caso è il progetto stesso o, se del caso, il professionista in sede estimativa, che deve precisare le cause, tecniche ed economiche, che permettano di trasformare, sia pure per gradi, il sistema produttivo ante in un sistema produttivo post-realizzazione del riassetto territoriale, ponendo in evidenza quella nuova e prevista organizzazione dell'azienda e gestione dell'impresa che, sempre in termini di previsione, inciderà sul reddito attribuibile a quei terreni.

La soluzione di questo nuovo problema estimativo, pur nella sua complessità, non è difficile. Si tratta di stabilire quel modello di organizzazione dell'azienda e di gestione dell'impresa che risponde, sia pure in termini di previsione estimativa, alla nuova situazione di fatto che, sulla base del progetto da realizzare, potrà essere in atto a lavori ultimati, e sviluppare, sulla base di quel modello, il conseguente giudizio di stima.

È da tener ben presente, però, che questo progettato modello aziendale, non deve rispondere alla volontà del progettista o dello stimatore, ma deve coincidere con quello che è prevedibile o, meglio, che è sperato da parte degli operatori agricoli che potranno trovarsi a svolgere la loro attività nella situazione di fatto post-opera di riassetto territoriale. Anche in questo il diretto riferimento all'uomo, all'operatore agricolo, è fondamentale e così deve essere, perché il mercato al quale quegli operatori daranno vita e sul quale essi stessi e non altri, determineranno i prezzi, si svilupperà, certamente, sul livello del modello aziendale da essi sperato e non su quello di altri modelli, ancorché riconosciuti scientificamente più razionali. Anche nella previsione di questo modello, si tratta, in altre parole, di fare riferimento a quel principio estimativo della normalità o della ordinarietà, che dir si voglia, contro il quale si tenta, da più parti, di lanciare delle frecce avvelenate che, a parer mio, non hanno molta possibilità di colpire il bersaglio.

8. Un secondo caso tipico può essere configurato quando il riassetto di un territorio montano, permette la trasformazione di terreni agricoli in fabbricativi destinati, prevalentemente, ad insediamenti turistici. Il problema non è infrequente perché, molto spesso, l'opera di riassetto viene progettata al fine di permettere un prestabilito insediamento turistico.

In questo caso la formulazione del giudizio di stima è molto difficile, sia per la quasi impossibilità di reperire quei validi elementi di giudizio che rendano possibile l'applicazione, in termini ortodossi, della comparazione estimativa, e sia perché, dovendosi attribuire un prezzo di mercato a dei terreni che, attualmente a destinazione agricola, devono essere considerati, agli effetti della stima, come urbanizzati o da

urbanizzare, è verosimile che il relativo giudizio di stima possa essere sviluppato solo a parametro fisico superfice, perché il riferimento al parametro economico reddito non è, a mio parere, idoneo al raggiungimento di un risultato estimativamente più attendibile di quello al quale si può arrivare operando a parametro fisico.

Prima di affrontare questo problema, nella sua essenza estimativa, vorrei prospettare, in esso, una duplice casistica che può influire, notevolmente, sulla formulazione del relativo giudizio di stima.

Posto che il terreno, pur attualmente a destinazione agricola, è destinato, per progetto o per generale riconoscimento, ad un insediamento turistico, è evidente che lo stimatore, per affrontare razionalmente il relativo giudizio di stima, deve poter fare riferimento ad un piano di urbanizzazione e, conseguentemente, al costo che sarà necessario per attuarlo.

In ordine a questo presupposto estimativo, possono presentarsi due casi e cioè: nel primo, più favorevole allo stimatore, il piano di urbanizzazione è implicito nel progetto stesso del riassetto territoriale; nel secondo, più sfavorevole allo stimatore, il progetto di riassetto territoriale non comprende il piano di urbanizzazione di quei terreni che, in virtù di quel piano, saranno certamente urbanizzati.

Nel primo caso lo stimatore opera, evidentemente, su di una solida base obiettiva perché, dovendo stimare quei terreni come già urbanizzati, trova, nel progetto di riassetto territoriale, sia il piano di urbanizzazione che il costo che sarà necessario per attuarlo; costo che, come vedremo, gli sarà assolutamente necessario in sede estimativa.

Nel secondo caso, invece, lo stimatore si trova, veramente, in difficoltà perché, sia che debba limitarsi a valutare quei terreni agricoli come da urbanizzare (cioè destinati ad un insediamento turistico, ma non ancora urbanizzati) e sia che debba spingersi fino a valutarli come già urbanizzati, è costretto, egli stesso, a schematizzare il relativo piano di urbanizzazione ed a prevederne il costo di attuazione.

È evidente che, in questo secondo caso, le cose si complicano, soprattutto per uno stimatore che non sia anche un abile urbanista. Ma anche se abile urbanista o se affiancato da un abile urbanista, lo stimatore deve tener presente che il fine di questa schematizzazione è quello di rendere possibile la formulazione di un giudizio di stima, volto alla previsione del prezzo di mercato attribuibile a quel terreno, considerato come da urbanizzare o come già urbanizzato, e, pertanto, in ordine ai principi fondamentali della dottrina estimativa, non deve sviluppare quel piano di urbanizzazione facendo sfoggio della sua personalità di urbanista, ma facendo immediato riferimento a quel piano di urbanizzazione che, in termini di universalità estimativa, è da ritenersi come

il più accettato dalla maggior parte degli operatori del mercato, che si svilupperà su quel terreno da urbanizzare o già urbanizzato.

C'è, infine, un secondo problema pregiudiziale che, confesso, non riesco a risolvere in termini soddisfacenti, perché fra le molte ragioni che potrebbero condurmi verso l'una o l'altra delle varie soluzioni possibili, non riesco a trovarne una che, oscurando tutte le altre, mi addita quella soluzione che può essere considerata, ai fini estimativi, come la più valida.

È intuibile che, quando il terreno sarà urbanizzato, per portare a termine l'insediamento turistico, ci vorrà un intervallo di tempo che potrà essere relativamente breve, se l'insediamento verrà affidato ad una sola impresa o Ente che sia, ma che sarà, certamente, assai lungo se sarà lasciato alla libera iniziativa di quei singoli operatori che andranno, via via, interessandosi di quell'insediamento turistico.

È ugualmente intuibile che, durante questo intervallo di tempo, il prezzo di quei terreni non rimarrà, certamente, costante, ben s'intende a parità di ogni altra condizione di fatto. È dimostrato, infatti, che ad un primo periodo, nel quale i prezzi tendono ad essere contenuti per favorire l'avviamento dell'insediamento turistico, ne segue, sempre, un secondo nel quale i prezzi tendono a lievitare fino a raggiungere, ad insediamento affermato, quel livello che è concesso dal loro particolare mercato.

Rilevata questa verità, controllabile nei fatti, domando e mi domando: il giudizio di stima volto alla previsione del più probabile prezzo di mercato attribuibile a quei terreni, giudizio il cui risultato, si ricordi bene, è un elemento per formulare un giudizio economico su tutta l'opera di riassetto territoriale, deve essere formulato volgendosi verso il più probabile prezzo ad essi attribuibile nel periodo di avviamento, o volgendosi verso quello che potrà essergli attribuito ad insediamento affermato? O dovrà essere formulato, infine, volgendosi verso un prezzo medio o un prezzo in anticipazione, calcolati con uno di quei tanti procedimenti finanziari che abbondano, tutt'oggi, nei nostri testi di Estimo?

Questo è il problema che, per quanto mi riguarda, è ancora aperto, soprattutto per la consapevolezza che il risultato ottenibile adottando l'una o l'altra delle varie soluzioni prospettate, può influire, notevolmente, sul giudizio economico formulabile sull'intera opera di riassetto territoriale.

Risolto questo problema (veramente: non ancora risolto), vediamo quale metodologia può essere adottata per formulare il relativo giudizio di stima.

Nell'ipotesi, più unica che rara, che sia possibile reperire, in

zone estimativamente comparabili con quella oggetto del nostro interessamento, un consistente numero di prezzi ritenuti validi per sviluppare la metodologia comparativa, il problema si risolve con il noto procedimento a parametro fisico superfice, ben tenendo conto, però, dei numerosissimi fattori fisico-economici che incidono sul prezzo dei terreni fabbricativi e, soprattutto, di quelli che si configurano in ordine ai vincoli imposti sulla fabbricabilità dei suoli ed a quei contributi di concessione, istituiti con la nota legge Bucalossi, la cui ripercussione sul prezzo dei terreni fabbricativi, non mi pare che si sia già delineata in termini mercantilmente rilevabili.

Penso, però, che questo procedimento abbia ben scarse possibilità di essere adottato, per tutte quelle ragioni che abbiamo precedentemente ricordate e, per conseguenza, ritengo che lo stimatore sia, quasi sempre, costretto ad adottare altri procedimenti metodologicamente diversi, ma pur sempre sorretti da principi estimativamente validi. Chi opera nel campo estimativo, sa benissimo che, non raramente, è proprio lo stimatore che, per rispondere a particolari ed inconsueti quesiti di stima, o per mancanza di elementi di giudizio validi ai fini della applicazione ortodossa del metodo di stima, è costretto a delineare, esso stesso, il procedimento che gli permette di formulare il giudizio di stima.

Gli studiosi di Estimo civile e gli Urbanisti hanno approfondito molto lo studio di questi particolari procedimenti estimativi, poggiati su validi principi estimativi e sviluppati con acuti ed interessanti processi dominati dai calcoli finanziari. A me pare, però, che questi procedimenti, il cui studio mi ha molto interessato, siano validi solo quando si tratta di valutare delle aree fabbricabili situate in centri abitati o nelle loro immediate periferie, e mal si adattino alla soluzione dei problemi che a noi interessano. Basta prendere, fra i più recenti, le opere del Famularo, del Forte e di tutti quei più giovani urbanisti che gravitano intorno a questi Maestri, per constatare la validità di questo mio convincimento.

Tuttavia il problema deve essere necessariamente risolto e perciò, pur additando la scelta del più adatto procedimento estimativo, come argomento di utile discussione, ritengo che quello più valido, ai nostri fini, sia quello che cerca di utilizzare una legge che appartiene alla preparazione economica dello stimatore e cioè quella della tendenza che ha il costo di produzione a livellarsi sul prezzo di mercato.

Questa legge, riportata nell'Estimo e considerata come possibilità di prevedere il prezzo di mercato attribuibile ad un terreno montano adeguatamente urbanizzato, suggerisce, allo stimatore, di prevedere il più probabile costo di produzione attribuibile a quel terreno, considerato come già urbanizzato, nell'ipotesi che l'impresa che lo ha prodotto

operi in regime di profitto zero. Questo costo limite, verificandosi, nella realtà del mercato, tutte quelle condizioni che devono essere poste per affermare la validità di quella legge, può essere considerato come il prezzo attribuibile a quel terreno urbanizzato.

Sono perfettamente cosciente che questo procedimento di stima può essere demolito, sia per difetto di concetto informatore, sia per l'incertezza insita nella previsione di non pochi componenti del costo di produzione e sia per il significato estimativo attribuibile al suo risultato. Pensò, però, che, dimenticando volutamente tutte queste indeterminazioni, e considerando il risultato di questo procedimento di stima, non come il più probabile prezzo di mercato attribuibile a quel terreno urbanizzato, ma come il minimo prezzo ad esso attribuibile, in quanto è questo il prezzo al quale l'impresa che lo ha prodotto dovrebbe venderlo per operare a profitto zero, si potrebbe accettare questo minimo prezzo così giudicato, come elemento base per sviluppare, successivamente, il giudizio di stima, non come comparazione fra cose (terreni urbanizzati), ma come contrapposizione delle volontà, capacità e possibilità operative, che caratterizzano i più probabili partecipanti al mercato di quei terreni urbanizzati.

È interpretando questa volontà operativa che, per quanto a me pare, potrà essere possibile risolvere questo arduo problema estimativo, per la soluzione del quale credo che si debba affermare, ancora una volta e sempre con il Serpieri, che vale più l'Arte dello stimatore che la pedestre applicazione dei dettami della dottrina.

9. Prima di prospettare altri due problemi estimativi che, per la verità, potrebbero anche non determinarsi o, se si determinano, potrebbero essere, per lo stimatore, molto marginali, penso sia utile chiarire che quanto è stato detto in ordine ad un processo di urbanizzazione per fini turistici, è perfettamente valido anche quando si tratta di quegli insediamenti industriali o artigianali che, com'è auspicabile, possano trovare una vantaggiosa ubicazione, intesa sia in senso fisico che sociale ed economico, nelle zone montane attivate da un valido riassetto territoriale. È chiaro, infatti, che in questo caso, anche se si può pensare, in termini molto limitati, ad un diverso processo di urbanizzazione, i problemi estimativi che sono già stati prospettati, rimangano integralmente validi, sia nella loro impostazione che nella loro possibile soluzione.

Un problema estimativo che vorrei prospettare, può scaturire dalla constatazione che un razionale riassetto del territorio montano e, particolarmente, un ben articolato sistema stradale e di trasporti, tende,

certamente, ad arrestare il fenomeno dello spopolamento della montagna.

Il problema ha, certamente, dei notevoli riflessi sociali e, penso, che, molto probabilmente, dovrà essere affrontato e risolto in sede di scelta politica del riassetto voluto. Tuttavia: dovendolo o volendolo affrontare, anche in sede di giudizio economico relativo all'opera di riassetto, si dovrebbe risolverlo muovendo dalla constatazione che lo spopolamento montano determina, certamente, dei notevoli danni economici che possano essere individuati, in termini generali, come una perdita di valore implicita sia nell'abbandono e nel successivo degrado degli insediamenti rurali (fabbricati), sia nella perdita di reddito conseguente all'abbandono dei terreni a destinazione agricola e sia nel degrado stesso dei terreni abbandonati.

È evidente che se l'opera di riassetto montano riduce o, al limite, annulla queste perdite di valore, queste non subite perdite si configurano, economicamente, come un beneficio, come un utile che deve essere attribuito al riassetto stesso; utile che può essere quantificato, estimativamente, come una valutazione di danni non subiti.

C'è, infine, un ultimo problema estimativo che ritengo opportuno prospettare, anche se, non sempre, verrà posto allo stimatore.

Nel secondo capoverso di questa relazione, facendo riferimento, sia pure in termini generali, al problema economico, abbiamo affermato che il costo attribuibile all'opera di riassetto montano è, normalmente, implicito nel progetto che è stato oggetto di scelta politica. È molto probabile, però, che questo costo sia riferito esclusivamente alla sola esecuzione materiale dell'opera di riassetto e non comprenda, pertanto, quei costi che dovranno essere sostenuti, ad opera ultimata, per riparare tutti gli eventuali danni che gli esecutori dell'opera stessa arrecheranno, inevitabilmente, per approntare i mezzi d'opera che sono necessari per eseguirla. L'organizzazione dei cantieri di lavoro, i prelevamenti, i depositi ed il trasporto dei materiali necessari per l'esecuzione dei lavori, costringono, purtroppo, gli operatori tecnici ad arrecare dei danni che, ad opera ultimata, devono essere assolutamente eliminati con opportune ed adeguate opere di ripristino.

Se, nella migliore delle ipotesi, anche questi costi sono stati considerati in sede di previsione generale del costo attribuibile all'opera di riassetto montano, nessun problema verrà posto allo stimatore. Ma se, com'è probabile in considerazione della occasionalità di questi danneggiamenti, questi particolari costi non saranno stati considerati, dovrà essere posto, allo stimatore, il problema della loro valutazione che dovrà essere sviluppata, evidentemente, sulla base di un adeguato progetto di ripristino volto alla materiale riparazione dei danni rilevati.

È estimativamente evidente che la soluzione razionale di questo problema, non dovrà essere volta alla valutazione finanziaria dei danni arrecati, ma alla previsione del costo attribuibile al complesso di opere che sono necessarie per ripristinare quanto è stato inevitabilmente danneggiato.

Non è questa la sede per affrontare la metodologia atta a risolvere i vari problemi estimativi che sono stati prospettati; il compito che mi è stato affidato è solo quello di porre dei problemi estimativi e spero, almeno in parte, di esserci riuscito.