Aspetti e problemi economici dell'utilizzazione del suolo

di Danilo Agostini

È senza dubbio arduo affrontare il problema dell'utilizzazione del suolo nello spazio di qualche decina di minuti, pur facendo principale riferimento soltanto agli aspetti economici del problema. Consci di ciò, riteniamo che la relazione debba limitarsi pertanto a puntualizzare alcuni aspetti tra i più significativi propri della problematica dell'uso delle risorse con l'augurio che ciò stimoli un proficuo dibattito come auspicato dal Prof. Grillenzoni nella sua introduzione.

Come è noto, molteplici sono state le componenti che hanno via via accentuato l'interesse sui problemi della razionale utilizzazione del suolo, anche se queste in genere sono riconducibili al modello di sviluppo economico e sociale che ha interessato il mondo occidentale ed in particolare l'Italia. Detto modello ha assunto precise connotazioni, prime fra tutte quella della crescita quantitativa, del coinvolgimento di enormi quantità di risorse naturali e di emergenza con conseguenti grossi problemi quali lo spreco della terra migliore per usi extragricoli, l'inquinamento, i dissesti idro-geologici ed altri ancora.

In altri termini, il modello di sviluppo tradizionale che limitava l'utilizzazione del suolo a processi legati alla produzione agricola, forestale, mineraria ed alla trasformazione dei prodotti, veniva sostituito in agricoltura con nuove forme di organizzazione della produzione ottenute con combinazioni diverse del fattore terra con altri mezzi tecnici ma, quello che è più significativo, vedeva la nascita contemporaneamente di nuovi usi del suolo.

In passato, inoltre, la tradizionale politica di intervento nei riguardi delle risorse naturali (e quindi anche del suolo), poggiava sulla proprietà pubblica, su azioni che, pur massicce, erano limitate nel tempo e nello spazio (come la bonifica, la riforma fondiaria, ecc.) ed utilizzava strumenti quali la tassazione e gli incentivi. Tutto questo poi in un contesto ideologico dove il diritto di proprietà ed i rapporti tra privato e pubblico erano chiari e delineati.

I meccanismi di mercato, inoltre, presiedevano alla distribuzione delle risorse tra usi alternativi, al loro livello di impiego fornendo le informazioni necessarie per orientare le produzioni e gli investimenti dell'operatore sia pubblico che privato.

In tale contesto i valori di mercato dei beni fondiari, per fare un esempio, riflettevano le attese dei redditi agricoli futuri per cui si sosteneva che un bene « vale per quello che rende » pur con le dovute eccezioni ben descritte nei capitoli dell'estimo dove si parla del mercato dei beni fondiari.

Lo sviluppo economico e sociale legato alla industrializzazione di cui si è detto inizialmente, è stato talmente ampio, rapido e radicale nei suoi effetti da mettere in discussione addirittura valori fondamentali quali il diritto di proprietà (limiti all'uso e trasferimento della terra, prelazione, ecc.), i rapporti tra pubblico e privato (estensione delle facoltà di espropriazione, appropriazione dello jus aedificandi) e determinati rapporti tra privati come quelli dei contratti agrari.

Senza entrare nel merito di ciò in quanto è sempre difficile effettuare talune distinzioni, specie tra causa ed effetto, appare comunque importante sottolineare che il suolo, forse come pochi altri elementi del contesto sociale, è stato investito da una carica ideologica senza precedenti di cui sono testimonianza, tra l'altro, certi contenuti di alcune leggi urbanistiche e gli estenuanti dibattiti e discussioni che hanno trascinato per decenni sui banchi del nostro Parlamento leggi come quelle sui contratti agrari, sugli espropri ed altre ancora.

Tutto questo, anche se in genere non viene preso in considerazione, ha avuto conseguenze non indifferenti avendo influito profondamente sugli atteggiamenti ed i comportamenti del privato, oltre che del pubblico. L'esperienza passata dovrebbe insegnare quale potere paralizzante possono avere le ideologie quando si debbono prendere delle decisioni e quale capacità deviante esse possono contenere specie quando i problemi da affrontare sono di « prima grandezza » come l'uso razionale delle risorse.

Con riferimento alle aree rurali, la dinamica economico-sociale — sotto la spinta di forze diverse — ha modificato il contesto territoriale in termini di organizzazione dello spazio e distribuzione e mobilitazione delle risorse tra usi alternativi, tra le quali, non ultima, il suolo.

Ciò è avvenuto ad opera di forze sia interne che esterne al settore agricolo ed in un contesto culturale che identificava lo sviluppo economico con l'espansione e la crescita quantitativa (specie industriale) senza alcun limite allo sviluppo ed all'impiego delle risorse naturali ed in una visione del suolo come fattore produttivo di altri beni (input) e non come risorsa suscettibile di usi diversi, ivi compreso il consumo.

Con riferimento al settore agricolo oltre alle variabili che incidono sull'uso del suolo, che potremmo definire interne, quali la produttività, la redditività, la localizzazione, ecc., compaiono all'orizzonte fatti nuovi quali la sottrazione del settore produttivo al rischio (trasferito alla mano pubblica) attraverso la politica dei prezzi garantiti e la protezione dalle calamità naturali; l'uso non selettivo degli incentivi e dei disincentivi (interventi a pioggia); la rinuncia alla tassazione con fini perequativi; la scarsa attenzione nei riguardi del progresso tecnologico che genera profitti e costi (diretti e indiretti) diversi a seconda dei settori e comparti produttivi in assenza di alcuna azione compensativa.

Senza entrare nel merito della validità o meno delle politiche attuate di cui si è fatto cenno, in quanto non è la sede, è fondamentale puntualizzare come queste abbiano di fatto mortificato e ridimensionato radicalmente il mercato, nel ruolo tradizionale di informatore per le scelte produttive, l'orientamento degli investimenti, la distribuzione delle risorse tra impieghi alternativi, ecc.

Ciò ha portato a due ovvie conseguenze: a) l'insufficienza del bagaglio teorico e metodologico disponibile a spiegare gli accadimenti e soprattutto a prevederli; b) la necessità di trovare informazioni addizionali e strumenti idonei per supplire ciò che è venuto a mancare a seguito delle politiche economiche generali ed agricole particolari, introdotte nell'attuale sistema economico produttivo.

Alle variabili interne al settore primario, forse con maggior potenzialità dirompente, si sono poi sommati fatti generali od esterni al settore stesso che un tempo avevano minore peso e significato. L'incremento demografico (compresa la radicale modificazione nella composizione per classi d'età), il consistente aumento del reddito disponibile e del tempo libero, il modificarsi delle preferenze individuali, l'esaltazione delle attese a seguito di nuove domande di suolo per usi extragricoli, l'inflazione come fatto endemico, la politica fiscale di cui si è detto, la realizzazione di nuove infrastrut-

ture, sono stati fatti che hanno ridistribuito e ridisegnato la mappa dell'utilizzazione del suolo.

Le variabili considerate nel loro insieme hanno poi, per la peculiarità della risorsa suolo, generato fatti eclatanti, già da tempo oggetto di attenzione e discussione, come lo spreco, gli usi impropri della terra, l'inquinamento, il dissesto idrogeologico ed ambientale. A queste anche se meno evidenti ma non per questo meno significativi si sono sommati fatti quali la nascita di nuovi usi, l'accentuazione nel suolo del connotato di bene di consumo oltre che di fattore produttivo, la presa di coscienza che esiste un limite allo sviluppo e all'uso delle risorse, l'emergere di valori non monetizzabili come quelli paesaggistici e scenici, l'affermarsi di « interessi diffusi » come quelli della tutela delle risorse naturali, degli ecosistemi fragili e degli ambienti destinati alle attività ricreative.

Un ulteriore elemento che evidenzia l'entità e la dimensione di ciò che è accaduto viene fornito dalla crescita della conflittualità nell'uso delle risorse tra impieghi alternativi. È infatti noto che quando crescono i diritti, si amplia la gamma degli usi del suolo, si affermano interessi diffusi e si accentua l'intervento pubblico, lo scenario della distribuzione e dell'impiego delle risorse, è dominato da elevati livelli di competizione.

A seguito di ciò come esigenza imposta dai mutamenti, si è venuta modificando la politica tradizionale del controllo delle risorse, propria del passato, che veniva attuata in genere in un contesto di estrema liberalità.

Al riguardo, due sono le linee preferenziali di intervento seguite dalla mano pubblica, e precisamente quella relativa al settore dell'urbanistica, (sul quale riferirà anche il Prof. Carrer) e quella degli interventi sul sistema economico in generale, e sui settori produttivi in particolare.

Quanto alla prima, senza entrare nel dettaglio, sembra importante sottolineare alcuni aspetti fondamentali e principalmente la caratteristica di emergenza che presentavano alcune leggi urbanistiche e la pretesa di altre di essere un pacchetto organico idoneo ad attuare una vera e propria politica dell'uso del suolo.

Un ulteriore connotato degno di rilievo riguarda l'assunzione del vincolo come principale strumento per conseguire gli obiettivi della politica territoriale e l'uso degli indici fisici e dei parametri tecnici per orientare la destinazione del suolo.

Al di là della intenzione di perseguire obiettivi quali il control-

lo e la riduzione dello spreco, l'acquisizione della rendita fondiaria, la tutela delle emergenze sceniche e paesaggistiche (obiettivi molto ambiziosi), la legislazione in materia è risultata essere spesso inefficace principalmente (a nostro avviso) per la scarsità di informazioni su quanto stava accadendo. In altri termini, la mano pubblica ha creduto di poter regolare e gestire mutamenti nell'utilizzazione del suolo così radicali e complessi con logiche elementari, con strumenti inadeguati come i vincoli ed i parametri fisici, ed affidando le realizzazioni a competenze professionali limitate e circoscritte. Tutto questo ha fra l'altro, comportato per la collettività costi non indifferenti e generato fenomeni diffusi di sperequazione. Basti solo pensare all'uso indiscriminato che si è fatto, nei piani regolatori, della zonizzazione che ha creato attese ed esaltato i valori fondiari al di là di ogni loro ragionevole potenzialità futura.

Tutto questo ha generato problemi non indifferenti nelle aree rurali, le quali, in assenza di qualsiasi politica territoriale specifica (tipo quella inglese del « Towns and countryside planning »), sono state gestite con logiche urbane, ed al tempo stesso caricate di effetti e costi che nascevano nelle cosiddette aree metropolitane.

Per quanto riguarda invece le politiche di intervento sul sistema economico e produttivo (ed in quello agricolo in particolare), sono note le provvidenze a favore della formazione della proprietà contadina, le leggi sul credito agevolato ed i contratti agrari e la politica governativa e comunitaria (solo per ricordarne alcune); azioni tutte che hanno finito per coinvolgere ed influenzare le utilizzazioni del suolo.

In altri termini, si è avuto un periodo storico in cui si sono venuti sommando, sul territorio, interventi urbanistici ed economici in assenza purtroppo di un minimo di coordinamento tra loro e con limitate conoscenze circa gli impatti che avrebbero indotto sull'uso del suolo.

Quanto esposto, pur offrendo una visione, sia pure parziale dei mutamenti intervenuti, suggerisce l'esigenza di un approccio diverso ai problemi della utilizzazione del suolo. Le motivazioni, a nostro avviso, risiedono sui fatti nuovi che connotano l'attuale contesto economico e produttivo, tra i quali assumono particolare rilievo:

— la velocità con cui avvengono i mutamenti dato che questa ha assunto livelli e ritmi talmente elevati da costituire un pro-

blema nuovo specie in termini previsivi. Sono infatti necessari strumenti più efficienti ed indagini accurate per individuare direzione ed intensità dei cambiamenti;

- la crescita delle interrelazioni tra settori produttivi, comparti economici ed interventi pubblici con conseguente maggiore complessità del sistema e maggiori difficoltà nel valutare gli effetti sul suolo. Il tutto è frutto, tra l'altro, della nascita di nuove domande di suolo come conseguenza di nuovi usi e del sorgere di interessi diffusi, dell'affermarsi dell'economia mista con ampi fenomeni di part-time (tanto da ridursi sensibilmente la distinzione tra urbano e rurale, e tra agricolo e non agricolo) dalla comparsa di nuove categorie di possessori di beni fondiari ecc.;
- la sostituibilità del fattore terra con altri fattori esaltata dalle innovazioni tecnologiche con effetti diversificati a seconda della qualità del suolo;
- il persistente fenomeno (almeno fino al 1980) degli incrementi dei valori fondiari al di sopra degli incrementi della redditività agricola.

Pur con intensità e direzioni diverse, i fatti sopra indicati contribuiscono decisamente nel « pilotare » la distribuzione del suolo tra usi alternativi. Ciò comporta che, rispetto al passato, il bagaglio teorico, la natura ed il tipo delle informazioni, gli strumenti metodologici di valutazione ed indagine utilizzati, debbono essere aggiustati per risultare rispondenti alle nuove esigenze. È infatti unanime il giudizio circa l'opportunità di una revisione dell'armatura sulla quale basare la politica dell'utilizzazione del suolo, anche se ciò è arduo (richiedendo fantasia creativa) e forse potrebbe anche apparire utopico.

La complessità del problema, la ben nota incapacità della mano pubblica di interpretare e realizzare interventi adeguati agli obiettivi da perseguire, giustificano il tentativo di esperire vie nuove tenuto conto anche della responsabilità che dovrebbero avere gli studiosi che, a titolo diverso, si occupano dell'utilizzazione del suolo.

Quest'ultima considerazione ci porta ad azzardare alcune indicazioni circa un nuovo approccio al problema dell'utilizzazione del suolo. Riteniamo innanzitutto che questo debba poggiare sulla in-

terdisciplinarietà che chiama in causa scienze quali l'economia (sia generale che agricola), l'estimo, le scienze giuridiche e l'urbanistica, per citare le più importanti. L'approccio interdisciplinare inoltre consentendo una visione globale e contestuale dei problemi che investono il territorio, porta a superare le visioni settoriali incapaci di comprendere ciò che sta accadendo. Senza un bagaglio teorico e metodologico nuovo riteniamo sia difficile accrescere la « professionalità » dell'azione pubblica nella gestione del territorio e non ricadere nelle carenze e nelle insufficienze proprie del passato.

Detta professionalizzazione, che consentirebbe di passare da una gestione « burocratica » degli interessi della collettività ad una « tecnocratica », richiede idee guida, conoscenze nuove, nuovi criteri e parametri di valutazione ma, soprattutto, strumenti adeguati e personale preparato. In un'era infatti, in cui l'informatica, la cosiddetta risorsa invisibile, sta rivoluzionando la stessa concezione ed uso del tempo ed il modo di organizzare le informazioni, non è pensabile che non si investa in ricerca e preparazione professionale anche nel settore dell'uso razionale delle risorse naturali.

Con riferimento al settore agricolo che ci è più vicino, per fare un esempio, chi si interessa ai problemi dell'uso del suolo, della formazione del prezzo e della distribuzione degli investimenti, non può ignorare circostanze quali la non neutralità dell'inflazione e della tecnologia (nei loro riflessi sulla risorsa terra), della politica agricola comunitaria (che ha pressoché smantellato il ruolo che aveva il mercato), dell'imposizione fiscale (che prescinde dalla redditività), assieme alla constatazione che per molti anni si è assistito ad una specie di « divorzio » tra incremento dei valori fondiari ed incremento della redditività in agricoltura.

Con un bagaglio teorico adeguato e maggiori conoscenze specie qualitative, riteniamo quindi che l'economista agrario ed il cultore dell'estimo, possano essere in grado di fornire spiegazioni valide su una realtà così complessa articolata ed in rapida evoluzione, quale è quella dell'utilizzazione del suolo anche se l'osservazione può essere estesa ad altre discipline di cui si è fatto cenno.

In concreto, oltre alle informazioni ed ai dati che si rilevano usualmente, è a nostro avviso, importante individuare in prima istanza le variabili che oggi incidono sulla utilizzazione del suolo, conoscerne la significatività ed il peso nonché le relazioni esistenti tra di esse. Non secondario è poi il momento metodologico; la rilevazione e l'analisi dei dati raccolti, la frequenza delle indagini,

la tipologia dei valori da studiare e le caratteristiche delle aree da sottoporre a ricerca sono infatti alcuni aspetti particolarmente importanti. Disponendo di metodologie corrette si verrebbe ad aumentare sensibilmente l'attendibilità delle spiegazioni circa l'utilizzazione del suolo e la formazione del prezzo della terra (per citare due aspetti tra i più significativi), ed inoltre si ridurrebbero vanaggiosamente i margini di opinabilità, per cui per analoghi fenomeni esistono talora pareri ed interpretazioni profondamente discordi.

In sintesi, senza entrare nel dettaglio di ciò che sarebbe utile conoscere perché il problema della razionale utilizzazione delle risorse potesse avere una sua collocazione teorica (anche se qualche Paese propone addirittura una « politica della ricerca e della statistica per il suolo »), aggiungiamo qualche considerazione su alcuni aspetti che, a nostro avviso, caratterizzeranno il futuro.

Un primo riguarda gli obiettivi da perseguire, ed in particolare quello della ricerca. Infatti negli anni '80, non si ripeteranno forse i fenomeni di spreco ed il massiccio trasferimento del suolo agricolo ad altri usi che così fortemente hanno caratterizzato il passato (i dati che verranno riferiti dal Prof. Merlo nella sua comunicazione evidenziano come il consumo di suolo in Italia per usi extragricoli sia rientrato nei livelli che sono propri dei Paesi industrializzati), assisteremo invece ad assestamenti generali sia nell'uso del suolo che in quello delle altre risorse. Sarebbe quindi, a nostro avviso, un errore collocare i problemi futuri della destinazione del suolo nell'ottica e nell'esperienza traumatica degli anni '60, in quanto la sfida futura riguarderà il problema nel suo complesso a cominciare, ad esempio, dall'impiego delle risorse naturali (e quindi anche di terreno) nella produzione di beni eccedentari. A prescindere dalla soluzione tecnica e politica che verrà escogitata, rimane il fatto che la risorsa suolo, in futuro, ne sarà ampiamente interessata (basti solo citare ciò che sta accadendo nei valori fondiari in alcune aree del Veneto a seguito della riduzione della redditività della coltura del granoturco e in previsione che il livello dei prezzi garantiti subirà, rispetto al passato, una flessione in termini reali). La crisi della Comunità Europea, il dibattito in corso negli USA in tema di surplus agricoli e di rapporti di commercio con l'Europa, anche se possono sembrare argomenti lontani dall'oggetto del nostro dibattito, avranno invece un peso non indifferente sulle destinazioni d'uso del suolo per scopi agricoli. Se aggiungiamo poi lo spostamento nello spazio di certe colture e produzioni che sta

avvenendo nel nostro Paese, si ha un ulteriore elemento su cui meditare.

Con riferimento inoltre alle aree cosiddette marginali, spesso abbandonate, che dispongono però di elevati valori paesaggistici e quindi di notevoli potenzialità a fini turistico-ricreativi, vi è da registrare una vera e propria invasione (pur rallentata in questi ultimi anni), per cui in assonanza con la « desertificazione cerealicola » propria di certe zone della pianura, si constata una « desertificazione turistica ». Infatti agricoltura, zootecnia, attività forestale ed artigianato vengono spazzati via dal turismo, vanificando uno degli obiettivi su cui dovrebbe poggiare l'azione pubblica sul territorio, vale a dire il mantenimento del massimo numero di usi diversificati del suolo.

Non secondaria è poi la tendenza della popolazione (in atto in molti Paesi industrializzati) di localizzarsi e di risiedere nelle aree rurali. Ciò genera domande di suolo, crea assetti ed organizzazioni della produzione nuovi e rapporti diversi tra settori produttivi; c'è infatti chi già indica questo nuovo tipo di aggregazione delle comunità locali con il termine di « agri-urbane ».

Oltre a quanto già accennato, riteniamo opportuno aggiungere qualche altra osservazione sul settore pubblico, nella sua veste di responsabile della tutela dei beni della collettività e di regolatore dei rapporti esistenti nell'uso delle risorse.

In molte Regioni si stanno infatti approntando nuovi strumenti urbanistici quali i piani territoriali di coordinamento, ed affrontando il problema di come estendere ad aree vastissime i vincoli che sono propri dei parchi e delle riserve. Sono parecchi inoltre i « governi locali » che hanno introdotto nei Piani regolatori comunali l'obbligo della zonizzazione anche per le aree agricole.

Per quanto è di nostra conoscenza, questa nuova « ondata programmatica » non presenta sostanziali novità rispetto alle esperienze passate specie quanto a criteri e parametri. Tutto questo lascia perplessi e porta ad affermare che quanto è accaduto non ha molto influito sulla ricerca di nuove soluzioni. Ciò è a nostro giudizio motivo di preoccupazione perché implica che si percorrono strade vecchie nonostante si sia già in presenza di fatti innovativi e realtà sostanzialmente diverse.

Siamo d'accordo con chi sostiene che non valgono molto le critiche e le prese di posizione su tali problematiche se non sono costruttive. In quest'ottica, quindi, sono incoraggianti alcuni contri-

buti teorici ed applicativi attuati nel nostro ed in altri Paesi. Senza entrare in specificazioni (esiste tra l'altro un'ampia bibliografia in materia) sono degni di nota la revisione in atto dei principi e della validità della zonizzazione (così come è stata applicata), dei parametri e degli standards tecnici tradizionalmente utilizzati nella politica territoriale e la chiarificazione su cosa si debba intendere per « ambiente » ed approccio ecologico nell'utilizzazione delle risorse naturali. Abbiamo inoltre l'apporto di strumenti nuovi (come la classificazione economica dei terreni) e l'indicazione di parametri specifici nel valutare le alternative nell'uso del suolo e, addirittura, l'introduzione di metodologie innovative come, ad esempio, la « capacità di sopportare i vari usi » (cattiva traduzione del termine inglese di « carrying capacity »), applicata ad aree ecologicamente fragili. È interessante osservare come il successo conseguito nell'applicazione di tale metodologia nell'area di Sanibel in Florida, per fare un esempio, vada in larga misura attribuito alla presenza di un gruppo di studiosi con competenze diverse e con una notevole credibilità, che ha loro consentito l'approvazione del progetto da parte di chi doveva prendere decisioni.

Un ripensamento forse va fatto anche in merito all'applicazione di nuove metodologie, aspetto del resto sottolineato da molti studiosi. Una volta prodotto, è necessario infatti individuare i percorsi ed i passaggi decisivi affinché « il nuovo » si traduca in procedimenti diventando così operativo. Si dirà forse che questo è un argomento insolito e che non è compito dello studioso fare anche il pedagogo, tuttavia, la situazione opposta dove coloro che producono le idee discutono tra loro, i burocrati stanno negli uffici difesi dal mansionario, mentre i politici (contrariamente alle apparenze) sono più o meno « ostaggi » degli uni e degli altri, non giova ad alcuno.

In conclusione sembra utile sottolineare una volta ancora la complessità del problema riportando la definizione del suolo del Dovring: « un assemblaggio di cose diverse, una combinazione di usi principali, complementari e supplementari che presenta caratteristiche economicamente rilevanti che mutano nel tempo in funzione degli scopi e che compaiono sullo scenario non necessariamente contemporaneamente ». Si tratta di uno « spaccato » che offre molti elementi di ripensamento per chi, a titolo diverso, si interessa della utilizzazione del suolo.

BIBLIOGRAFIA

- (1) Atti, *La tutela dei terreni agricoli nell'area metropolitana di Treviso* (Ipotesi per un piano zonale - Convegno organizzato dall'Istituto di Estimo Rurale e Contabilità dell'Università di Padova, Treviso, 22-10-1983).
- (2) Commissione delle Comunità Europee, *Fattori che influenzano la proprietà, la conduzione, la mobilità e l'uso delle terre agricole in Italia*, Informazioni sull'agricoltura, n. 81, 1980.
- (3) Franceschetti G., *La valutazione del processo programmatorio in «Aspetti giuridici, economici ed estimativi della pianificazione regionale, con particolare riferimento alla Sardegna»*, Atti del XII Incontro Ce.S.E.T., Sassari, 20 Febbraio 1982.
- (4) Galizzi G., *Pianificazione territoriale e agricoltura* in «Rivista di Economia Agraria», n. 3, 1981.
- (5) Gottardo C., *Agricoltura e territorio: un rapporto difficile* in «Rivista di Politica Agraria», n. 1, 1983.
- (6) Grillenzoni M., *Utilizzazione del suolo e politica del territorio in rapporto allo sviluppo economico in Italia* in «Rivista di Politica Agraria», n. 1, 1980.
- (7) De Neufville J. I., *The Land Use Policy Debate in the United States*, Plenum Press, New York, 1981.
- (8) Harkin D. A., *The Decision for Public or Private Ownership of Resources* in «Land Economics», Maggio 1972.
- (9) Hyder K., Maunder A. H., *The Price of Farms* in «Oxford Agrarian Studies», Vol. III, n. 1, 1974.
- (10) Raup Ph. M., *The Choice of Criteria to Guide Land Use*, University of Minnesota, St. Paul, USA, 1975.
- (11) Raup Ph. M., *The Federal Dynamics in Land Use*, National Planning Association, Washington, USA, 1980.
- (12) Raup Ph. M., *Land Value Research Approaches and Data Needs*, University of Minnesota, St. Paul, USA, 1982.
- (13) Reinsel R. D., *Relevant Theories in Explaining Land Value Paper*, presentato al «System Committee on Agriculture and Rural Development» della Federal Reserve Bank of Kansas City, USA, Giugno 1976.
- (14) Rigotto G., *Mercato fondiario e pianificazione territoriale nelle aree rurali*, Tesina di laurea - Istituto di Estimo Rurale e Contabilità dell'Università di Padova, A.A. 1978/79.
- (15) Wunderlich G., *Introduction to the Values of Land* in «Land - Something of Value, Part I: Price and Market Issues», Atti del Seminario su «Rural Land Value» - The Lincoln Institute of Land Policy - Economic Research Service U.S. Department of Agriculture, 1982.