

La stima dei boschi nell'attività della libera professione

Carlo Arcangeli *

Chi, come il sottoscritto, svolge la sua attività di libero professionista prevalentemente nel settore dell'estimo, si trova spesso nella necessità di dover stimare dei boschi e queste valutazioni non possono essere astratte ma devono avere una loro validità, tenuto conto dell'andamento del mercato fondiario alla data della stima.

Esse devono, pertanto, essere inserite in un mercato fondiario più o meno attivo riguardante anche i terreni agricoli. Questo criterio è stato seguito anche dagli Uffici Tecnici Erariali nella compilazione annuale dei « valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura » dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie nelle quali ogni Provincia è stata suddivisa ai sensi dell'art. 16 della Legge 22.10.1971 n. 865 e successive modificazioni.

Quale consulente delle Autostrade S.p.A. e di altre Società concessionarie dell'ANAS il sottoscritto, insieme ad altri tecnici particolarmente qualificati, ha proceduto alle valutazioni necessarie per poter tentare di acquisire amichevolmente molti dei terreni occorrenti per la costruzione delle principali autostrade italiane, nonché, successivamente, alle valutazioni per le procedure espropriative ed all'assistenza tecnica nei diversi gradi del contenzioso. Sulla base di queste valutazioni si sono raggiunte transazioni con oltre il 98% delle Ditte interessate dall'occupazione. È questo un dato ufficiale che dimostra come, nella stragrande maggioranza dei casi le indennità offerte dalle società concessionarie siano state riscontrate congrue dagli espropriati, verificandosi in questo caso un incontro fra domanda ed offerta.

In conclusione, anche in assenza di un mercato fondiario attivo, le migliaia di amichevoli accordi od espropriazioni effettuati per la costruzione delle autostrade hanno indubbiamente creato un vero e proprio mercato al quale fare riferimento.

* Professionista, libero docente in Economia e Politica agraria.

Si dirà che molti proprietari si sono accordati preventivamente per paura dell'esproprio: può darsi che qualche caso del genere si sia verificato, ma sempre entro limiti molto modesti, perché ai suddetti proprietari non mancavano le possibilità di adire la Magistratura nei diversi gradi ed ottenere il pieno riconoscimento e ristoro dei loro diritti.

D'altra parte le nostre indagini si devono limitare alla determinazione dei più probabili prezzi di mercato da adottare e non agli indennizzi, i quali risentono dei deprezzamenti delle residue proprietà, deprezzamenti non sempre risarcibili come nel caso delle fasce di rispetto di 60 metri del ciglio autostradale, dei rumori dovuti al traffico, ecc.

Possiamo senz'altro affermare che nel caso dei terreni agricoli l'applicazione dei valori medi e delle maggiorazioni stabilite dalla succitata legge 865, ha praticamente ridotto quasi a zero il contenzioso in quanto gli espropriati hanno generalmente ricevuto degli indennizzi superiori ad ogni loro più rosea aspettativa.

Si può dire che il contenzioso sia rimasto quasi esclusivamente per i terreni fabbricativi o per quelli aventi un valore di posizione o comunque notevolmente superiore ai valori agricoli medi.

In questo contesto anche per i boschi non si sono riscontrate difficoltà nonostante che per essi ed in particolare per i cedui, mancasse uno specifico mercato. Infatti, nelle numerose indagini effettuate non si sono quasi mai trovate compravendite di soli boschi, ma bensì compravendite di aziende agricole comprendenti anche appezzamenti boschivi rappresentati da cedui, boschi misti e qualche volta anche da altofusti. Si tenga presente che raramente questi boschi fornivano un reddito apprezzabile, come avveniva in un passato ormai lontano quando, per es., in molte delle nostre aziende agricole toscane esisteva un turno regolare dei cedui così da poter effettuare ogni anno un taglio raso dal quale si realizzava un reddito che contribuiva positivamente al bilancio aziendale. Per non parlare di quando si otteneva un utile anche dalla vendita delle fascine ricavate dal taglio del sottobosco, operazione che, fra l'altro, determinava un sensibile miglioramento del ceduo e rendeva molto minore il pericolo degli incendi.

Anche i boschi misti con piante di altofusto di quercia, leccio ecc., una volta utilizzate prevalentemente per il pascolo dei maiali, a seguito della scomparsa della mezzadria non trovano più una economica utilizzazione, salvo quella sempre più difficile dell'abbatti-

mento delle piante d'altofusto che hanno raggiunto la maturità, per ricavarne delle « traverse » per le Ferrovie. Ma anche quest'ultimo mercato si fa sempre più precario per la concorrenza delle traverse in cemento armato.

Ne consegue che tutti questi boschi, compresa anche la « provvigione », raramente raggiungono il valore dei seminativi circostanti. Comunque detti valori sono anche in funzione dell'ubicazione, delle condizioni di accesso con conseguente maggiore o minore facilità per lo smacchio, nonché dell'esistenza o meno di una « riserva di caccia ».

Al sottoscritto, nella sua lunga attività professionale sono capitati due casi che, per la loro importanza anche sotto il profilo estimativo, meritano di essere citati:

Il primo si riferisce alla valutazione dei terreni facenti parte della storica pineta di Migliarino, da acquisire per la costruzione dell'autostrada Livorno-Sestri Levante da parte della Società concessionaria S.A.L.T. (Società Autostrade Ligure Toscana). Si trattava di una striscia della larghezza media di circa 40 metri e della lunghezza di oltre 5 chilometri, con una superficie di quasi 20 ettari, striscia che attraversava la pineta in senso longitudinale parallelamente alla vecchia ferrovia Genova-Roma, interessando diversi appezzamenti a *Pinus Pinea*, con sottobosco di lecci ed altre piante caratteristiche della macchia mediterranea. In origine la Pineta di Migliarino era suddivisa in 100 appezzamenti con turno di 100 anni, cosicché ogni anno si effettuava il taglio di un appezzamento con piante coetanee, mentre si provvedeva a nuovi impianti di pineta su altrettanta superficie resa libera dai tagli degli anni precedenti. Il reddito del bosco non era però dato solo dal ricavato netto di questi tagli ma, soprattutto, dalla raccolta delle « pigne » e dalla lavorazione dei pinoli. Deve anche aggiungersi gli utili diretti ed indiretti della riserva di caccia, ricchissima di cinghiali, daini, lepri, fagiani ecc.

Valutare un tale complesso, unico nel suo genere, non fu davvero cosa facile, anche perché non esistevano precedenti recenti ai quali potersi riferire.

Lo scrivente ritenne di dover effettuare le seguenti indagini:

1. Una indagine di mercato per accertare i prezzi concordati o definiti dalle Commissioni nelle più recenti compravendite avvenute.

- nute nella zona, con particolare riguardo ai terreni agricoli situati nel Comune di Vecchiano e strutturalmente non troppo diversi da quelli oggetto di stima;
2. accertare attraverso la contabilità aziendale la produzione in pinoli degli appezzamenti da occupare, nonché l'eventuale ricavato dell'abbattimento delle piante a fine turno e ciò allo scopo di determinare il reddito netto da capitalizzare;
 3. accertare un saggio di capitalizzazione che tenesse conto anche della riserva di caccia e degli altri elementi extra-mercantili.

L'indagine di mercato fu utilissima perché dette dei risultati insperati, soprattutto per terreni della zona di Torre del Lago ed anche per alcuni terreni a monte della pineta. Alcune di queste ultime compravendite dovettero essere scartate in quanto si riferivano ad appezzamenti per i quali era previsto uno sfruttamento come cave di sabbia quarzifera. Dalle altre fu possibile ricavare un dato « orientativo » che doveva rivelarsi utilissimo.

Più difficile fu accertare le produzioni ed il riportare i relativi redditi netti ad una annualità costante posticipata. Ma all'epoca della stima (oltre 15 anni fa) esisteva ancora un certo reddito e, pertanto, le difficoltà per arrivare ad un valore congruo si trasferiva sulla scelta del saggio di capitalizzazione.

Dopo un accurato studio del mercato fondiario della zona, lo scrivente ritenne che nelle compravendite aventi carattere di ordinarietà detto saggio si aggirasse intorno al 2,5%. Pertanto, per le pinete da occuparsi, per i motivi precedentemente esposti, ritenne di poter adottare il 2%.

Ne derivò un valore¹ di circa un 50% superiore a quello accertato per i terreni limitrofi e su questa base la Società concessionaria riuscì ad arrivare ad un amichevole accordo con le tre Ditte interessate, senza dover ricorrere alla lunga e costosa procedura espropriativa.

Come vedesi in casi del genere molti sono gli elementi che un perito estimatore deve tener presenti, ma non vi è alcun dubbio che in molti casi, non potendo attingere a dati certi, egli debba supplire con la sua esperienza.

¹ Deve intendersi valore del suolo in quanto per il soprassuolo, che venne lasciato agli espropriati, si procedette solo ad un supplemento di indennizzo in funzione dell'età delle piante di ogni singolo appezzamento.

Il secondo caso si riferisce ad un bosco di altofusto (Lecci) facente parte di una zona destinata a verde pubblico in una cittadina della Riviera di Ponente. Anche questo terreno rientrava nelle occupazioni per la costruzione di un'autostrada: quella del raddoppio della Genova-Savona.

Il fatto che si trattasse di un bosco di altofusto non aveva rilevanza agli effetti estimativi in quanto il valore di posizione prevaleva sulla coltura in atto. Ciò significa che anche se si fosse trattato di un prato o di un giardino detto valore sarebbe stato press'a poco il medesimo. In una situazione del genere i prezzi da accertare attraverso un'indagine di mercato erano quelli dei terreni limitrofi, qualunque fosse la loro destinazione secondo il vigente Piano Regolatore o Programma di fabbricazione.

Nel caso specifico i terreni limitrofi erano costituiti da aree parzialmente edificate il cui prezzo si aggirava sulle 20.000 al mq. Tenuto conto della entità della superficie da espropriare (mq. 2.200) e della sua posizione rispetto alle aree di cui sopra, nonché dal fatto che tutta la zona era completamente urbanizzata (viabilità, acqua, luce, telefono, fognature, ecc.) lo scrivente determinò una indennità di espropriazione di L. 12.000 al mq. che dovette elevare a 13.000 per arrivare ad una amichevole transazione. Le 1.000 lire in più non avevano alcuna rilevanza se si considera i vantaggi della Società Autostradale ad evitare un lungo ed oneroso contenzioso.

Vi sono molti altri casi nei quali agronomi e forestali sono chiamati a stimare modeste superfici il cui prezzo è praticamente determinato dalla figura dell'acquirente in funzione della sua utilità. Così ad es. il prezzo di un terreno a bosco di Altofusto (Pino d'Austria, Abete, Faggio, Larice ecc.) necessario per costruire una pista da sci con relativi impianti di discesa e di risalita, non ha alcun rapporto col prezzo dell'intero appezzamento boschivo interessato. Per l'acquirente è la situazione dei luoghi ai fini della sua impresa che determina il prezzo che egli può pagare. Pertanto, una stima del genere da parte di un tecnico può avere un solo riferimento: i prezzi pagati in casi analoghi, anche se si tratta di compravendite avvenute in un passato non troppo recente. Naturalmente occorrerà aggiornare detti prezzi per adattarli alla particolare situazione del bene da stimare. Così procedendo si avrà un prezzo base per procedere ad una trattativa e se fra proprie-

tario ed acquirente si raggiungerà un amichevole accordo vorrà dire che si sarà trovato anche il congruo prezzo di mercato.

Per i terreni agricoli stime del genere sono frequentissime: basti pensare a quella relativa alle aree vendute lungo le nostre strade per la costruzione delle stazioni di servizio automobilistiche. Per poche centinaia di metri quadri, lungo alcune strade statali oggi si sono pagati anche prezzi superiori alle 20.000 lire al mq. per terreni che, come agricoli, potevano essere valutati al massimo L. 1.000.

Si può concludere affermando che l'attività del libero professionista, agronomo o forestale, è oggi diventata particolarmente difficile, non essendovi più alcun rapporto fra reddito (che talora non esiste) e valore fondiario. Si aggiunga che sempre più spesso si è costretti ad operare in assenza o quasi di un mercato. Ne consegue che l'estimo, non più scienza, sta diventando un'arte sempre più strettamente legata al buon senso ed all'esperienza del tecnico estimatore.