

Significato e importanza del saggio di interesse (o fondiario) nel pensiero e nelle opere di Ernesto Marengi

U. Sorbi*

Il Marengi è stato certamente uno tra i primi studiosi italiani che abbia trattato tra la fine del secolo scorso e gli inizi di questo del saggio di interesse (e in particolare di quello fondiario), come risulta bene da alcuni Suoi lavori e in particolare dal "Saggio dell'interesse nell'economia agraria e forestale", dagli "Appunti di estimo rurale" e soprattutto dalle "Lezioni di Estimo"¹.

Le varie e articolate considerazioni e rilievi formulati e in parte riportati in appresso, consentono di farsi un'idea abbastanza precisa del suo pensiero e del grado relativo di validità ed acutezza.

E' agevole così constatare, nell'esaminare comparativamente i primi due lavori citati, risalenti al 1907 e al 1915 con le successive Lezioni che, pur confermando e anche ampliando ed approfondendo i concetti di fondo che erano alla base delle prime riflessioni sul significato ed importanza del saggio di interesse, e quindi sul significato e valore di ogni stima (e non solo di quelle fondiarie), il Marengi non poteva non tenere nel debito conto, nel predisponendo l'ultima stesura delle sue "Lezioni", del quadro indagativo e scientifico che si presentava in fase alquanto dinamica, e dei relativi lavori e contributi che erano apparsi in quegli anni, grosso modo dal 1890-'95 al 1915-'20, di autori sia tedeschi² sia italiani:

* Presidente del Ce.S.E.T.

1) E. Marengi - "Il saggio dell'interesse nell'economia agraria e forestale", 2° edizione V. Porta Editore, Piacenza 1907.

- "Appunti di Estimo rurale", Tipografia E. Cipriani, Pescia 1915.

- "Lezioni di Estimo", Libreria Editrice Politecnica, Milano 1925.

2) Il Cantalupi sottolineava in un suo scritto che i lavori della Scuola Tedesca erano «"inestimabili" e meritavano di essere meditati con gran cura, quando ci si voglia fare una adeguata e buona idea dei principi, su cui posa la stima razionale dei fondi rustici». Scienza e pratica nella stima delle proprietà stabili. Ediz. 1882 - Milano, Galli e Omodei pag. 235.

Le parole sono quelle testualmente contenute nel suo breve trattato di stima dei terreni della Maison Rustique du XIX Siècle v. - Vol. IV, pag. 330.

L'Estimo del Niccoli³, edito da Vallardi nel 1902, al quale spesso il Marengi si era in vario modo riferito, specie proprio per la stesura delle "Lezioni"; il Trattato di stime rurali di O. Bordiga; la prima stesura provvisoria del "Metodo di stima dei beni fondiari", del Serpieri - che era stato anche suo collega di Cattedra e di insegnamento per un certo periodo a Milano -; le "Lezioni di metodo dello Estimo agrario" di A. Brizi, aventi queste ultime un ampio paragrafo proprio sulla scelta del saggio di capitalizzazione, che riprendeva e qua e là allargava quanto il Niccoli prima e il Marengi dopo avevano già bene indicato oltre 20-30 anni prima.

Il Bordiga, nel terminare il paragrafo del suo Trattato sull'argomento, rilevava che "... La disciplina delle stime avrà più largo numero di cultori ... quando sarà entrata nella coscienza pubblica il convincimento che il fare delle stime è prestazione professionale di dignità e di esigenze di preparazione pari ad ogni altra, quando cioè si formerà la persuasione, in quelli che debbono farle eseguire, della necessità di ricorrere a competenti, in modo che esse riescano quali le esige la tutela dei gravi e delicati interessi che alle stime medesime si collegano". Si sono citate queste poche parole perché riguardano un argomento tutt'oggi quanto mai vitale, tanto che il nostro Centro ha preso l'iniziativa di tenere il suo prossimo Incontro annuale (2-3 ott. '95) su un tema molto vicino di estrema importanza, e cioè "L'Estimo nell'ordinamento delle professioni" al quale sono stati invitati tutti gli Ordini interessati, compresi quelli dei magistrati, notai e avvocati.

* * *

Si possono comprendere abbastanza bene le motivazioni per le quali il Marengi ritenne necessario, e molto a ragione per quel periodo, soffermarsi alquanto sull'esame della natura, funzione, e quindi del calcolo del saggio di interesse. Giudicò altresì necessario, tra l'altro, confrontare le Sue opinioni soprattutto con quelle dell'Aereboe, considerato in quel momento il massimo studioso della

3) V. Niccoli - "Estimo" Ed. Vallardi, 1902.

O. Bordiga - "Trattato di stime rurali", vol. II. Stab. Tip. Della Torre, Portici 1925.

A. Serpieri - "Metodo di stima dei beni fondiari" Ann. R. Ist. Sup. For. di Firenze vol. I, 1914-15, vol. II 1916-17, anno 1915.

A. Brizi - "Lezioni di metodo dell'Estimo agrario" Facoltà di Agraria della R. Università degli Studi di Napoli (in Portici) (edizioni di dispense).

teoria estimativa, riportate le une e le altre, nelle loro parti fondamentali, più oltre e tratte dall'ultima edizione delle Sue Lezioni.

Ci è sembrato interessante così richiamare anzitutto, sempre in dovuta sintesi, alcuni dei rilievi fatti in proposito dal Marengi per la loro permanente validità pur essendo trascorsi diversi decenni da quando furono formulati.

Sottolineata la circostanza che la scelta del saggio di interesse è un'operazione di estrema importanza, costituendo la "chiave di volta" nelle valutazioni di ogni tipo e specie di bene rustico, predispose con ammirevole attenzione ed in una forma piana e semplice un particolareggiato elenco di termini e situazioni da prendere in considerazione ed esaminare per potere giungere a stabilire con un soddisfacente grado di attendibilità il saggio da adottare: alcuni di tali termini erano (e sono) legati all'ambiente fisico, altri più alla attività dell'imprenditore.

Rilevò specificamente che per i primi non vi fossero particolari difficoltà nella scelta del saggio tenendo nel dovuto conto le condizioni nelle quali le aziende si trovavano, sia per la giacitura - collina, pianura, montagna - sia per i caratteri climatici della zona che per la natura del terreno e quindi della loro potenziale produttività in quel particolare ambiente agronomico.

Per il secondo gruppo di elementi, quello cioè legato alle attitudini imprenditoriali dell'agricoltore, il Marengi sottolineava già allora che occorreva in via preliminare precisare anzitutto quale era il tipo di azienda che in loco presentasse le caratteristiche della ordinarietà. Per questo tipo di azienda, che doveva essere preso a riferimento, era necessario quindi predisporre per via analitica una adeguata sintesi di tali caratteristiche; inoltre occorreva individuare nel migliore dei modi possibile il tipo di imprenditore agricolo da considerare avente una *normale* capacità ed abilità, sempre riferito a quell'ambiente particolare.

Stabilito tutto ciò nel meglio possibile, rilevava che la scelta del saggio di capitalizzazione era notevolmente agevolata, aggiungendo che tuttavia nella pratica non era sempre facile fissare tali elementi preliminari, tanto che un ruolo molto importante occorreva attribuire lo stesso alla bravura e intuito nonché alla preparazione dell'operatore.

* * *

Passando ora a dire brevemente della vivace polemica che il Marenghi ebbe con l'Aereboe mi piace riportare anzitutto questo concetto del Marenghi⁴ in tema di stima analitica. A suo parere, per attribuire un fondamento logico a questo tipo di stima, era opportuno se non proprio necessario che il beneficio fondiario stesse in un rapporto abbastanza determinato, quasi fisso, con il valore capitale corrispondente. L'Aereboe non era di questo parere, sottolineando che una siffatta premessa non corrispondeva alla realtà dei fatti; ossia che la potenzialità di acquisto di uno stesso reddito variasse di molto da circostanza a circostanza. I principali argomenti che adduceva a sostegno della sua tesi erano i seguenti:

"L'agricoltura, considerata dal punto di vista dell'economia privata, si esercita principalmente per conseguire due scopi. Uno di questi consiste nel fornire direttamente alla famiglia, una casa, un focolare, alimenti di vario genere, spesso anche vestiti, e, in generale, i mezzi che possono rendere attraente la vita. Secondo scopo è l'acquisizione di denaro; il quale scopo non rappresenta un fine ultimo; poichè il denaro guadagnato per mezzo del fondo serve anch'esso a dare all'agricoltore e alla sua famiglia i mezzi necessari al sostentamento, allo svago, alla ricreazione. Il denaro contante non è, adunque, che il mezzo per raggiungere uno scopo...già, per molti riguardi, procurato direttamente dal fondo stesso... In quanto alla misura, in cui ciò avviene... non dipende soltanto dalla quantità di moneta, ma specialmente dalla potenzialità di acquisto.... che una data somma di denaro possiede, in funzione della località, in cui l'agricoltore ha residenza.

Con un reddito di lire 1200, in un fondo situato in località isolata e lontana dai centri del traffico, non si potranno soddisfare gli stessi bisogni, né in egual misura, che nei dintorni di una grande città. La spesa necessaria - per es. - per far impartire la medesima istruzione ai figliuoli, sarà molto più rilevante nella prima località che nella seconda... Lo stesso dicasi dell'acquisto - per la casa dell'agricoltore - di oggetti di uso, che il fondo non può fornire, dei vari bisogni sociali che tutti sentono... In poche parole la potenzialità di acquisto dello stesso reddito netto in denaro varia enormemente secondo le varie posizioni, nelle quali i fondi si trovano situati. Come potranno, dun-

4) Cfr. E. Marenghi - "Lezioni di Estimo", Libreria Editrice Politecnica Milano 1925, cap. III (par. II).

que, i medesimi redditi netti fondiari, in località diverse, corrispondere a valori eguali?..."

"Esattamente il contrario avviene per tutti i prodotti in natura e per tutti i vantaggi che un fondo offre direttamente al proprietario ed alla famiglia per il loro mantenimento. Se questi sono eguali in qualità e in quantità, essi presentano, per l'agricoltore, la stessa importanza qualunque sia la località ove egli risiede. Nel modo di calcolo in uso, essi saranno invece valutati in denaro, corrispondente al prezzo che essi potrebbero ottenere in caso di vendita. Anche in tale ipotesi, dunque, il reddito si rivela una misura insufficiente alla potenzialità del fondo, a soddisfare i bisogni del suo proprietario".

"Il reddito netto non fornisce una misura diretta nemmeno del denaro contante che producono i fondi a proprietari di eguale capacità; poichè, a seconda della località, ove i medesimi si trovano e del loro ambiente economico, varia considerevolmente la proporzione di reddito netto che il proprietario dovrà pagare sotto forma di imposte; così il saggio dell'interesse che l'agricoltore deve corrispondere per un uguale prestito contratto, varia a seconda della località ove si trova, e del grado di sviluppo raggiunto dal credito agrario nelle diverse parti della regione."

"Le imposte e gli interessi da pagarsi sulle somme mutate non influiscono...sul reddito netto del fondo, ma hanno un'influenza decisiva su quella porzione di reddito netto che deve servire ai bisogni personali dell'agricoltore⁵⁾".

L'Aereboe concludeva "essere del tutto erroneo il considerare il valore de' fondi come direttamente proporzionale ai rispettivi redditi netti".

Il Marengi replicava mettendo in evidenza che tale affermazione aveva - se mai - un valore filosofico, ma non scientifico: valore filosofico per la ragione semplicissima che non vi sono fatti, o cose, perfettamente simili, se si considerano nella loro 'incontaminata e indiminuita realtà'; ma non aveva (come non ha tuttora) valore scientifico, perchè la scienza deve astrarre in misura 'più o meno larga dalle loro differenze'.

5) C.F. Aereboe - Il valore della proprietà terriera, ecc. in "Bollettino di informazioni agrarie di patologia vegetale" - Roma, novembre 1912, pp. 2403-2410. Il medesimo argomento è svolto, poi, con ampiezza di particolari nel volume dello stesso Autore: Die Taxation von Langutern und grunstucken. Verlag von P. Parey, Berlin 1912.

Il Marenghi aggiungeva con molta acutezza che "le aziende agrarie sono, evidentemente, discriminabili in classi o tipi, entro i limiti dei quali i rispettivi redditi si possono considerare omogenei od equivalenti, in rapporto alle esigenze della pratica estimativa, e capitalizzare - quindi - in funzione del medesimo saggio di interesse. Il quale deve essere, però, determinato con somma cura, perchè i risultati della stima analitica dipendono -spiccatamente- dal valore che si attribuisce a questo elemento. Se esso varia - poniamo - dal 5 al 4 al 3 al 2%..., il valore capitale, che corrisponde a uno di reddito è rispettivamente: di 20; di 25; di 33; di 50...

La diminuzione progressiva di un punto nel saggio medesimo determina, quindi, un aumento di valore capitale, via via maggiore. E senza entrare in altri particolari⁶, possiamo soffermarci su questo concetto di notevole importanza pratica: gli errori inevitabili, che si commettono nello stabilire il saggio fondiario, da applicarsi nelle singole circostanze di luogo e di tempo, si traducono in errori, più o meno accentuati, di valutazione, altro lato debole, questo, della stima analitica. - La quale in certi casi della pratica è, tuttavia, il solo metodo estimativo applicabile: laddove, per esempio, la terra non forma oggetto usuale di compravendita, come ha luogo - volendo specificare - in talune zone meridionali del latifondo⁷.

La fruttuosità de' capitali fondiari è relativamente bassa, per una lunga serie di circostanze, che riguardano: la sicurezza, la sopravvalutazione dei medesimi, i vantaggi indiretti, che se ne ottengono, o che se ne possono ottenere, ecc."

Dopo essersi intrattenuto con chiara enunciazione di motivazioni e di connesse conseguenze sui due fatti citati, il Marenghi aggiungeva che "il saggio fondiario varia da zona a zona in funzione di molti fattori (ricchezza pubblica, indole della popolazione, ecc.), e nella stessa zona in rapporto alla domanda effettiva dei beni stabili, la quale dipende, alla sua volta, da numerose circostanze, quali l'ampiezza dei fondi, lo stato di frazionamento, i comodi o svantaggi diretti e indiretti, e anche il sistema di coltura, che essi presentano. Tale domanda, a parità di altre circostanze, è massima per i fondi

6) E. Marenghi - Il saggio dell'interesse nell'economia agraria e forestale, 2° edizione notevolmente ampliata, Piacenza, V. Porta, 1907.

7) G. Tassinari - Sulla stima dei latifondi siciliani espropriati dalla Opera Nazionale per i combattenti - Considerazioni critiche - Firenze, M. Ricci, 1922.

piccoli, riuniti, a produzioni molteplici; ch  - in tal caso - il reddito   meno oscillante per le inevitabili compensazioni che ne derivano. Laddove prevalgono le colture legnose si richiede una maggiore fruttuosit  unitaria: da un lato perch  la piantagione costituisce una forma di investimento fondiario meno sicura (ch  pu  essere deteriorata da cause molteplici), dall'altro perch  essa vincola, notevolmente, l'azione futura dell'imprenditore".

Com'  evidente, le ragioni esposte dal Marengi sembrerebbero quasi riferirsi ai giorni d'oggi, almeno nella loro concezione di fondo.

* * *

Questa breve Nota ha avuto il modesto fine di mettere in risalto il contributo di notevole rilievo dato dal Marengi pure su questo specifico problema, che era e rimane uno dei pi  delicati e determinanti dell'Estimo - oltrech  su molti altri aspetti e questioni di Economia e Politica agraria e forestale, di Statistica, di Contabilit , messi in evidenza molto bene dal prof. Gabba nella Sua ottima Relazione - tanto che si pu  avanzare l'osservazione che l'opera di questo studioso   stata alquanto trascurata e forse pure sottovalutata.

Nel terminare vale l'opportunit  di rilevare, anche se pressoch  ovvia, che, oltre ai fattori ed elementi esaminati, altri parimenti di grande rilievo si sono manifestati in questa seconda met  del secolo, dopo la guerra, i quali hanno provocato variazioni notevoli nella ricerca del saggio di interesse, in particolare per la valutazione dei fondi rustici.

In breve, si richiama anzitutto il repentino, spesso acuto spopolamento delle campagne, inizialmente nelle zone pi  difficili e meno redditizie ed in secondo tempo anche nelle altre.

La scomparsa poi del classico rapporto mezzadrile che interessava vaste zone agricole dell'Italia Centrale, particolarmente nelle aree collinari, e la conseguente trasformazione dell'indirizzo produttivo e della organizzazione aziendale.

Altro importante problema, "esplosivo" pochi decenni f ,   stato quello della meccanizzazione che ha fatto sorgere nuovi, inesistenti problemi di carattere organizzativo oltre che finanziario: molte aziende sono state costrette a ridurre la loro ampiezza favorendo lo sviluppo di una propriet  contadina che, com'  noto, si   assai estesa ed ha ben presto assunto un peso importante nella politica economica nazionale.

Infine, è da richiamare pure il sorgere della politica comunitaria europea con l'ampliamento dei mercati a gran parte della Europa ed oltre in concorrenza soprattutto con i mercati americani e asiatici.

L'influenza sui valori delle aziende e quindi anche sull'adozione di un diverso saggio di capitalizzazione, adeguato alle singole situazioni, è stata inevitabile e talvolta anche rilevante.

Un cenno particolare meritano tre elementi: le aziende direttrici, il cui reddito contabilizzabile è costituito ora in prevalenza o completamente da reddito di lavoro anzichè dal beneficio fondiario; la riduzione e sovente la totale abolizione del bestiame; l'introduzione appunto delle macchine che ha alterato il rapporto fra capitale e lavoro nel processo produttivo; infine, il reddito netto delle aziende a conduzione diretta con salariati è divenuto sempre più modesto e talvolta negativo, al di sotto di quello ottenibile da investimenti equivalenti, pur restando assai elevato il valore commerciale dei relativi terreni.

E' evidente che in questi casi il saggio di capitalizzazione assume valori ben diversi e del pari diminuiscono i saggi di interesse nel finanziamento di opere di investimenti fondiari e per l'adeguamento di attrezzatura e per l'organizzazione aziendale.

Da ultimo, ma non certo per importanza, il crescente pericolo dell'inflazione che incombe soprattutto sul risparmiatore che si difende immobilizzando i propri capitali senza tenere nel dovuto conto il reale valore di mercato dei beni immobili: ciò porta ad un aumento della richiesta e quindi del valore, mentre il saggio di capitalizzazione assume livelli adeguati al minore rischio derivante da ulteriori possibili movimenti inflazionistici.

E' comunque evidente che il saggio di interesse sia nelle operazioni di stima che nei finanziamenti per investimenti fondiari o per il perfezionamento ed ammodernamento di adeguate attrezzature od anche per modificazioni culturali ed organizzative, risulta un elemento di estrema dinamicità che è strettamente correlato alla situazione sia economica sia sociale dei particolari, specifici ambienti.

Ci sembra di potere concludere con le parole ancora del Marenghi che, già tanti anni fa, faceva bene presente la delicatezza e quindi il peso della scelta del saggio fondiario. Richiamandosi al Croce, sottolineava assai bene che, pur nella aumentata dinamicità, è ancora più necessaria seppure più ardua la costruzione di una serie di tipi o

concetti di classi e di leggi empiriche, rendendo in certi limiti uniforme il difforme. Il che era (ed è) assolutamente necessario per il pronto ricordo e il facile maneggio delle cognizioni richieste di volta in volta: in breve, per l'economia del pensiero⁸ e così anche per la scelta del saggio di capitalizzazione.

8) B. Croce - Filosofia della pratica - Economica ed Etica - 2° edizione, G. Laterza, Bari, 1915, p. 256.