

La valutazione dei capitali fondiari

M. Polelli*, G. Sali**

1. La teoria estimativa

Nelle "Lezioni di Estimo" Ernesto Marenghi afferma che *"le ricerche estimative principali vertono sulla valutazione dei beni fondiari"*. Tale affermazione ci consente di esprimere qualche considerazione sull'evoluzione subita dalla disciplina estimativa proprio in merito all'oggetto "storico" dell'estimo che, se oggi non è più al centro della disciplina, ne costituisce ancora un forte riferimento teorico. Un corretto approccio al contributo di Marenghi alla disciplina estimativa trae origine quindi a partire dall'equazione *teoria estimativa = valutazione dei capitali fondiari*. In secondo luogo occorre considerare le finalità operative alle quali Marenghi sempre fa riferimento, tanto da sfrondare gli aspetti teorici riducendoli a pochi concetti fondamentali di estrema sintesi, trattenendo solamente quelli che fungono da orientamento procedurale nella pratica professionale.

Questo orientamento trova sbocco coerente nei contributi offerti alla valutazione dei beni fondiari che appaiono affatto differenti rispetto a quelli che contemporaneamente Serpieri elabora sulla base delle medesime esigenze: mentre quest'ultimo contestualizza la teoria estimativa all'interno del paradigma neoclassico fornendo un solido impianto gravitante intorno alla capitalizzazione del reddito, Marenghi si sofferma in modo particolare sui metodi sintetici, stimolato anche dallo sforzo di formazione del Catasto nelle aree in cui questo non è ancora completato e di perequazione tra le zone facenti parte in passato di stati diversi.

* Prof. Ordinario di Estimo Rurale, Facoltà di Agraria, Università degli Studi di Milano

** Ricercatore presso il Dipartimento di Economia e Politica Agraria, Agroalimentare e Ambientale dell'Università degli Studi di Milano.

Questa relazione è frutto del lavoro comune dei due autori. A M. Polelli va attribuita la stesura dei paragrafi 1, 3 e 4, a G. Sali quella del paragrafo 2.

2. La capitalizzazione dei redditi

Ciò non significa che egli non imposti in modo rigoroso la teoria della capitalizzazione del reddito applicata alla valutazione dei capitali fondiari; dedica anzi particolare attenzione a tutti gli elementi costitutivi della stima in base al reddito giungendo a delimitare in modo preciso sia gli ambiti di applicazione sia i criteri da seguire per formulare un giudizio corretto. In particolare riteniamo sia di estremo interesse seguire il percorso metodologico fornito da Marenghi per dare identità al saggio fondiario, partendo dalla differenza concettuale tra interesse e sconto,¹ e per ricercare, sulla scia dei recenti sviluppi dell'economia politica, l'essenza ed il contenuto del reddito fondiario da capitalizzare.

Diversi sono i punti qualificanti esaminati da Marenghi a proposito della capitalizzazione dei redditi: l'ordinarietà, la permanenza delle condizioni, il significato del saggio d'interesse; tutti elementi di un unico problema ossia come relazionare il reddito al valore, posto un contesto economico che presenta una diversa manifestazione del medesimo fenomeno e nel quale si intrecciano operatori economici non omogenei per ciò che riguarda l'apporto di capitale, tecnologie, conoscenze. Egli affronta questi aspetti con notevole rigore e, nonostante la non riproponibilità ai nostri giorni delle conclusioni cui giunge, va rilevato il complesso bagaglio metodologico con cui sostiene le proprie argomentazioni, attingendo alla teoria economica, alla statistica, alla matematica, alla sociologia.

Rifacendosi soprattutto a Graziani e Pantaleoni indaga sulle differenze concettuali esistenti tra interesse, rendita e profitto, cercando di fugare la confusione riscontrabile anche tra gli studiosi e che influisce in modo rilevante sulla determinazione del saggio da applicare nella fase di capitalizzazione. Pur non utilizzando il cosiddetto bilancio economico-agrario - definito nella forma che conosciamo oggi da Serpieri in quegli anni - evidenzia la complessità della ricerca del reddito da capitalizzare, in quanto manifestantesi congiuntamen-

1) Marenghi espone in modo esteso i problemi legati all'applicazione del saggio di interesse ne *"Il saggio di interesse nell'economia agraria e forestale"*, 2ª Edizione notevolmente ampliata, Porta Editore, Piacenza. A proposito delle differenti applicazioni dell'interesse e dello sconto afferma che *"il capitale fondiario, le scorte vive e morte - perciò che riguarda la fruttuosità - si ricollegano all'interesse; mentre il capitale circolante - almeno in parte - allo sconto"*. (*Il saggio dell'interesse...*, op. cit., p. 34).

te ad altre forme di reddito in conseguenza dei diversi fattori apportati dall'imprenditore. Inoltre non è ancora del tutto affermata la differenza semantica tra il significato attribuito al termine *profitto* dalla scuola neoclassica rispetto alla tradizione classica e marxista. Ci troviamo infatti in un periodo nel quale alcuni attribuiscono al profitto il significato, ancora classico, di reddito del capitalista; altri, traslando la figura del capitalista in quella dell'imprenditore, chiamano profitto il reddito dell'imprenditore, qualunque sia la natura dei fattori forniti. Marengi fa propria la posizione di Walras definendo il profitto come reddito autonomo derivante dalla differenza tra prodotti conseguiti e spese di produzione, intese *nel significato più ampio della parola*, con la conseguenza che, proprio per le conclusioni inerenti alla teoria dell'equilibrio economico generale, esso nel tempo tende a zero.

Questa assunzione è carica di conseguenze per ciò che riguarda la procedura estimativa. Innanzitutto viene affermato il principio secondo cui il metodo della capitalizzazione è applicabile qualora il reddito fondiario sia associabile alla dinamica del mercato dei capitali e soggiaccia alle sue regole. In secondo luogo viene assegnata una precisa identità al reddito capitalizzabile a seguito dell'associazione specifica con il reddito del capitale investito.

Entrambi gli aspetti sono degni di nota. Il primo riversa i propri effetti sulla possibilità di definire un opportuno saggio di rendimento del capitale fondiario, mentre il secondo, oltre a fare chiarezza sulla necessità di escludere il profitto, pone le premesse per includere il principio dell'ordinarietà nel procedimento estimativo.

Ma l'analisi dei beni fondiari porta Marengi ad un proficuo confronto tra tendenza temporale del profitto e distribuzione spaziale dello stesso. Se infatti, come aveva messo in luce Serpieri², l'innovazione tecnologica consente la generazione di un profitto che nel tempo tende ad annullarsi per opera della diffusione dell'innovazione

2) Serpieri, nel 1901 scriveva: "L'imprenditore va continuamente, e, ben può dirsi, affannosamente alla ricerca di quella combinazione dei diversi fattori della produzione che gli assicuri un tornaconto, un profitto: un nuovo metodo di concimazione, l'uso di macchine speciali, l'introduzione di una nuova coltura, qualsiasi nuova pratica colturale introdotta nell'azienda può far nascere e mantenere per un certo tempo un profitto. Ma tosto che questa pratica sia divenuta nota a tutti, o alla maggior parte degli imprenditori, quel profitto che da essa nasceva, quando restino inalterate tutte le altre condizioni della produzione e quando agisca la libera concorrenza, tende a scomparire". Tali considerazioni sono condivise e riportate da Marengi per sostenere il principio dell'ordinarietà nella capitalizzazione dei fondi (1906, 37).

ne, così in un dato momento la situazione "normale" è caratterizzata dall'assenza di profitto, presente solo in alcune imprese di punta. Ecco allora che l'ordinarietà assume non già il significato di "tendenza" nel lungo periodo del profitto d'impresa quanto quello di distribuzione statistica istantanea in un universo di imprese omogenee. Ciò che afferma Marengi, in verità mutuato da Serpieri, è quindi che esiste un'ordinarietà diffusa nell'impiego dei fattori della produzione che in qualche modo può essere considerata analoga alla tendenza walrasiana dell'annullamento del profitto.³ La ricerca della situazione ordinaria diventa necessaria in quanto il profitto non è, per Marengi, capitalizzabile perchè non pertinente alle proprietà intrinseche del bene da valutare.

Rimane allora il problema di dare sostanza al reddito fondiario e per fare ciò egli analizza il concetto di rendita riprendendo i contributi al proposito di Pareto, Walker e Marshall. Accostando il concetto di rendita a quello di profitto accetta l'interpretazione secondo cui l'elemento discriminante risiede nel fatto che la prima ha carattere oggettivo, mentre il secondo ha carattere soggettivo. La distinzione consente di identificare tutto ciò che nell'assetto produttivo dipende dall'organizzazione e considerare nel beneficio fondiario l'insieme dei redditi differenziali ("*soprarredditi*", come li definisce) dovuti alla rendita e all'interesse sui capitali stabilmente investiti nel terreno. Marengi ritiene sufficiente questa distinzione in quanto ulteriori differenziazioni della sostanza del beneficio fondiario non devono

3) Marengi riporta il seguente passo di Serpieri facendone proprie le conclusioni: *è proprio corretto capitalizzare il beneficio fondiario dei boschi, supposto applicato il turno di massima rendita? Non è ciò in contraddizione con il principio generalissimo della ordinarietà della coltura, come base di ogni stima? Considerare il beneficio fondiario corrispondente al turno di massima rendita non equivarrebbe - almeno parzialmente - a considerare, nel caso dei fondi a coltura agraria, il beneficio fondiario corrispondente al più redditivo sistema di coltura che vi si possa applicare, anziché al sistema di coltura ordinaria? Non si dovrebbe, anche nel caso dei fondi boschivi, applicare il principio della ordinarietà della coltura, nel senso di considerare applicato quel turno che, nelle comuni opinioni del mercato, è quello ordinario, generalmente applicato?... Se i più applicano un turno non di massima rendita, vuol dire che questo è il turno ordinario, da considerarsi agli effetti della stima.*

In quante regioni agrarie sappiamo benissimo che i fondi coltivati nei modi ordinari danno un beneficio fondiario molto minore di quel che si potrebbe conseguire con poche e semplici pratiche di agricoltura moderna. Pure noi capitalizziamo il beneficio fondiario corrispondente ai metodi ordinari che - in un certo senso - di fronte alle pratiche dell'agricoltura moderna, potrebbero dirsi trascurati: e ciò facciamo sempre per quella fondamentale ragione, che noi tendiamo a interpretare le viste del mercato, non altro - e la massa dei compratori e venditori fa i suoi apprezzamenti sui metodi ordinari, comunemente noti e seguiti.

intendersi rilevanti perchè *"all'economista rurale poco importa che il reddito di un determinato fondo sia dovuto a fertilità naturale, buona ubicazione, ecc., oppure a capitali stabilmente investiti nel suolo"*⁴. Il criterio della oggettività del reddito è assunto quindi quale elemento discriminante per la determinazione del beneficio fondiario.

L'assunzione del principio dell'ordinarietà costituisce quindi, per Marenghi, la logica conseguenza delle modalità di determinazione del reddito fondiario capitalizzabile. La conclusione cui giunge, ovvia e consolidata nella teoria estimativa del "dopo Serpieri", non può considerarsi tale in quel periodo dato che ancora molto recenti sono alcuni contributi in direzione opposta forniti da studiosi quali Borio e Fettareppa⁵, i quali utilizzano metodi di determinazione del reddito capitalizzabile prescindendo dalle condizioni di ordinarietà. Il campo della contesa con i due citati autori è quello delle stime forestali, dove questi ultimi ricercano il valore fondiario dei boschi partendo dal reddito derivante dal turno di massima convenienza. Contro questa impostazione egli ribatte che *"in generale la via più sicura da seguirsi... è quella di supporre l'azienda condotta da un imprenditore di mezzi e capacità ordinari: od in altri termini, che il profitto sia zero; poichè essendo il frutto di speciale abilità non si può mai conglobare al saggio dell'interesse"*⁶.

Sulla base di ciò Marenghi contesta l'impiego dei redditi soggettivi, ossia quei redditi dipendenti dalle particolari scelte dell'imprenditore, così come contesta l'impostazione sia degli attualisti che dei suscettivisti, accomunati dal fatto che *"tanto gli uni che gli altri prendono le mosse da un reddito che può essere eccezionale e che essi capitalizzano al saggio corrente."*⁷

Numerosi sono anche i nodi estimativi che Marenghi affronta nel trattare il saggio al quale capitalizzare il reddito, e tra questi riveste una notevole importanza il problema della permanenza delle condizioni a proposito del quale egli polemizza con chi sostiene la necessità di tenere in considerazione le previsioni di variazione di

4) E. Marenghi, *Il saggio dell'interesse....*, op. cit., p. 40.

5) Vedasi specialmente Borio G., *Primi elementi di economia e stima dei fondi agrari e forestali*, Unione Tipografica Editrice, Torino, 1885 e Fettareppa G., *Principi di economia applicati alle stime - Corso d'estimo*, Bertolero, Torino, 1903.

6) *Il saggio dell'interesse....*, op. cit., p. 38.

7) *Il saggio dell'interesse....*, op. cit., p. 37.

tale saggio secondo quanto deriva da previsioni di mercato. A tal proposito scrive:

*Chi volge le proprie ricchezze a questa od a quella forma di impiego produttivo, tiene implicitamente conto delle vicende, più o meno fortunate e probabili, a cui egli si espone economicamente. E la misura del saggio d'interesse corrente, o normale è appunto la sintesi delle varie opinioni che il mercato professa, circa la sicurezza e la fruttuosità avvenire di questo o quello investimento.*⁸

Siamo di fronte ad una visione quanto mai attuale del saggio di capitalizzazione inteso come sintesi estrema, ma non per questo meno attendibile, delle previsioni espresse dal mercato sulle potenzialità di reddito fornite dal capitale stimato. Così inteso il saggio di capitalizzazione risulta quanto mai agganciato alle ipotesi di rendimento del capitale che, tenuto conto delle caratteristiche di durata e rischiosità, viene sintetizzato ed espresso mediante un preciso tasso di interesse.

Siamo molto distanti dal fallimento cui andrà incontro in epoca successiva il metodo della capitalizzazione così concepito e che farà considerare il saggio di capitalizzazione - come dirà con felice sintesi Misseri - *coefficiente moltiplicatore istantaneo del reddito*⁹; o forse non era ancora stata verificata empiricamente, e quindi messa in dubbio, la validità della relazione tra reddito e capitale fondiario, verifica cui dedicarono grandi sforzi il Medici e il Famularo.

Marenghi nota giustamente che il saggio di capitalizzazione non deriva semplicisticamente dal fatto che l'operatore economico ritiene costante la redditività futura del capitale ma che *nel saggio corrente - qualunque sia la natura del bene strumentale - da valutarsi è già incluso l'apprezzamento di tutti i vantaggi e pericoli futuri probabili... Il voler, quindi, nella scelta della ragione d'interesse tener conto delle probabili variazioni future della medesima - ammesso pure che fossero prevedibili, con sufficiente approssimazione - equivarrebbe a introdurre, nel giudizio estimativo, un elemento del quale il mercato ha già tenuto conto.*¹⁰

Siamo in ogni caso lontani dalla rigorosa analisi economica che possiamo ritrovare in quegli anni nell'opera di Serpieri per ciò che

8) *Il saggio dell'interesse...*, op. cit., p.85.

9) S. C. Misseri, *Sulla capitalizzazione del reddito quale "criterio" e quale "metodo"*, Istituto di Estimo rurale e Contabilità, Portici, 1958, p.18.

10) *Il saggio dell'interesse...*, op. cit., p.86.

riguarda la ricerca del saggio di remunerazione del capitale fondiario che egli inserisce nel contesto del mercato dei capitali sulla scorta sia degli studi di Fisher sui rapporti esistenti tra il valore capitale ed il suo frutto da una parte e tra beni economici e diritti di proprietà dall'altra, sia di quelli di Pareto intorno alla natura del risparmio ed alla sua presenza sul mercato sotto forme diverse¹¹.

Marenghi condivide la posizione di Serpieri, che considera il criterio della capitalizzazione dei redditi come *un fondamentale punto di riferimento, un'eccellente guida, per chi cerca impiego conveniente al proprio risparmio*¹², ma almeno su due aspetti legati a tale questione lo distinguono. In primo luogo Marenghi non gli attribuisce una funzione di riferimento nella teoria generale delle stime ma, come vedremo, lo circoscrive a casi particolari. Secondariamente, in conseguenza di ciò, egli non fa propria la teoria della capitalizzazione così come la ritroviamo in Serpieri, dove è possibile rintracciare un legame tra reddito del capitale e valore di mercato dello stesso - secondo quanto già in uso nella scuola estimativa italiana e rintracciabile nell'opera di Fisher - in cui gioca un ruolo fondamentale la distinzione tra *frutto del capitale* e *saggio di interesse*. Infatti Serpieri chiama frutto del capitale il rendimento dello stesso impiegato in attività produttive e saggio di interesse la remunerazione che spetta per concedere la disponibilità del proprio risparmio sul mercato¹³, con una sostanziale separazione tra i mercati in cui i due saggi si formano. Ci troviamo quindi in due ambiti sostanzialmente diversi: il frutto del capitale si forma nell'ambito della *produzione*, mentre è al *mercato finanziario* che dobbiamo riferirci per ricercare il saggio di interesse. Si tratta, a ben vedere, del riconoscimento che il meccanismo concorrenziale non agisce su queste due categorie di risparmio: esse hanno quindi scarsa o nulla concorren-

11) Secondo Pareto esistono tre forme di risparmio: il *risparmio trasformato in capitali*, scambiato per appropriarsi di mezzi produttivi, il *risparmio capitale*, sotto forma cioè di mezzi produttivi senza bisogno di ulteriori trasformazioni ed il *risparmio* propriamente detto, ossia l'insieme di quei beni economici che ci si astiene dal consumare. In sostanza Pareto opera una scissione tra risparmio (l'insieme delle tre categorie) e investimento (l'insieme delle prime due). Inoltre, nota Pareto, non vi è relazione funzionale tra produzione di risparmio e frutto dello stesso, in quanto la prima dipende da altre cause oltre all'aspettativa di un interesse. Tra queste vi è principalmente la spinta psicologica ad avere beni a disposizione per poterli consumare all'occorrenza.

12) Serpieri A. *Il metodo di stima dei beni fondiari*, M. Ricci, Firenze, 1917, p.19.

13) In questo senso appare logica l'asserzione che il risparmio non è venduto, bensì locato.

za. Nulla troviamo di ciò negli scritti di Marengi secondo cui il saggio fondiario va comunque ricercato nell'ambito del mercato dei capitali, pur con il riconoscimento che esso differisce nel rendimento per una serie di concause¹⁴.

Nonostante ciò il fatto che egli abbia come riferimento quasi esclusivo la valutazione dei beni fondiari, a differenza di Serpieri che si rifà alla teoria economica generale, elimina alcuni inconvenienti insiti nelle semplificazioni degli assunti di base, consentendo una sostanziale correttezza dei principi applicativi, in parte persa nelle successive elaborazioni.

Ciò che invero differenzia il saggio di capitalizzazione indagato da Marengi dalle giustificazioni teoriche posteriori riguarda il fatto che esso è ancora inteso come reale tasso di interesse, ossia come misura della redditività del capitale derivabile dalla più generale redditività delle attività economiche del sistema. Siamo cioè di fronte ad una valutazione dei beni fondiari caratterizzata dalla assenza di contraddizione tra saggio di interesse e di capitalizzazione¹⁵; il problema estimativo, così impostato, presenta quindi un'incognita, il valore fondiario. A conferma di ciò è dichiarato che ove il saggio (o, a maggiore ragione, il beneficio fondiario) non sia determinabile per mancanza di relazione economica in termini

14) *La fruttuosità de' capitali fondiari è relativamente bassa, per una 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.* (Marengi E., *Lezioni di estimo*, Libreria Editrice Politecnica, Milano, 1925, p. 73).

15) A questo proposito Marengi argomenta: *Se il fondo è la risultante di più capitali, stabilmente investiti nel suolo, bisognerà adottare, per essi, un tasso unico - in rapporto, s'intende, alle speciali condizioni di sicurezza de' capitali medesimi - oppure no?*

Fa d'uopo distinguere: Se si tratta di valutare il fondo, la ragione da presceglersi non può essere che unica: quella media, che gli attribuisce il mercato. Ed è certo che un tale saggio - a condizioni pari - sarà più o meno elevato, a seconda del grado di sicurezza dei capitali stabilmente investiti nel suolo.

Dove predominano - ad esempio - le piantagioni legnose, a frutto annuo variato, soggette a molteplici malanni, de' quali non è facile sempre tener conto in forma esplicita, il saggio fondiario di capitalizzazione sarà maggiore - a parità di altre condizioni - che laddove predominano: gli aratori, i prati, i boschi...

Quando invece si devono stimare, non dei poderi, ma degli appezzamenti di terreno, dei fabbricati ... (in breve, delle porzioni di poderi) fa d'uopo attenersi ad un saggio d'interesse inferiore, o superiore a quello medio corrente, a seconda che il grado di sicurezza della forma d'impiego, della quale si tratta, è rispettivamente superiore od inferiore a quella media dei beni-fondi. (Il saggio di interesse..., cit., p. 61)

di investimento non è proponibile il metodo della capitalizzazione¹⁶.

Questa azione circoscritta del metodo per capitalizzazione è evidenziata dall'attenzione dedicata alla stima sintetica, ritenuta il metodo di maggiore diffusione nella pratica professionale e con un ventaglio di applicazioni di gran lunga più ampio rispetto ai metodi analitici. Il ruolo delle stime sintetiche viene rafforzato proprio dalle considerazioni in merito al ruolo del capitale fondiario nell'azienda agraria. Laddove è possibile impiegare la terra come investimento di capitale allora la stima analitica per capitalizzazione trova una ragione logica di applicazione anche a seguito di quanto abbiamo argomentato sull'analisi di Marengi del saggio di interesse del capitale fondiario. Ove invece la terra interviene come *strumento di lavoro* la capitalizzazione del beneficio fondiario perde la sua validità sia teorica che pratica. Nota infatti Marengi che in determinate situazioni, e precisamente nelle piccole proprietà coltivatrici, l'impiego di capitale fondiario non risponde alla logica dettata dall'andamento del mercato dei capitali per cui non è possibile determinare in base a questo un idoneo saggio di interesse da applicare nella stima analitica. In questi casi, che rappresentano una porzione tutt'altro che irrilevante della proprietà fondiaria italiana, viene indicata la stima sintetica quale migliore strumento per risolvere problemi valutativi.

3. Le stime sintetiche

La separazione tra capitale fondiario inteso come investimento e come strumento di lavoro non è di poco conto, anche in considerazione delle distorsioni procedurali e della sopravvalutata validità teorico-pratica assegnata in seguito alla stima per capitalizzazione del

16) Così conclude le argomentazioni in merito alla stima analitica: *A noi sembra ... che il metodo estimativo analitico possa dare buoni risultati solo a condizione che il beneficio fondiario sia determinato con approssimazione sufficiente, nelle varie circostanze della pratica e che tale beneficio sia, poi, capitalizzato ad un saggio congruo dell'interesse.*

Il problema non è di soluzione facile sempre: e ciò viene a limitare, assai, il campo di applicazione di questa speciale forma di stima, alla quale molti autori assegnano - in tono, direi quasi apologetico - una importanza pratica, che a noi pare esageratissima.

Anche nell'ipotesi migliore - si noti bene - che il beneficio fondiario si possa determinare con relativa facilità, non è dato raggiungere mai, che valori di approssimazione alquanto lata; perchè le indagini estimative contabili, nella fattispecie, (quantunque analitiche) non riflettono e non possono riflettere che in parte la realtà complessa dei fatti. (Lezioni di estimo, op. cit., p. 76).

reddito. La limitazione di questo metodo alle situazioni in cui è riconoscibile l'investimento di capitale rende maggiore forza non solo al metodo "analitico" che è circoscritto da un preciso criterio discriminante, ma anche alla stima sintetica che trova così ambiti di applicabilità affatto peculiari e distinti. Non è il caso di ricordare che tali cautele nell'applicare i metodi di stima sono state in buona parte abbandonate negli anni successivi, quando invece si sarebbero dovute moltiplicare sia per il diverso ruolo del capitale fondiario nel contesto economico generale, sia per le mutate condizioni produttive in agricoltura.

Negli studi dedicati ai problemi di teoria estimativa i metodi sintetici sono trattati con dovizia di particolari e di applicazioni e, fra tutti, viene approfondito il metodo per valori tipici, o per classi e tariffe, sviluppato secondo le norme di qualificazione e classificazione elaborate per l'estimo catastale. Tale metodo "si applica non soltanto nella valutazione sintetica delle terre; ma in cento altri casi della pratica estimativa, così da costituire la base - esplicita od implicita - di quasi tutte le ricerche dell'estimo".¹⁷

Marenghi suddivide le stime sintetiche in *metodi ausiliari* - che chiama anche stime statistiche - e *metodi principali*, in cui annovera i metodi diretti, i metodi comparativi e quelli per classi e tariffe. Emerge dalle riflessioni in merito alle stime sintetiche come l'attenzione sia volta a fornire criteri per l'esecuzione delle stime i più semplici possibili, al punto da ridurre il processo valutativo a pochi passaggi logici basati su grandezze di riferimento in larga parte noti al perito. Ciò è dimostrato sia per quanto riguarda le basi statistiche della stima, sia per ciò che concerne i valori economici, siano essi espressi in valori cardinali o in scale di rapporti.

In particolare assumono un preciso ruolo metodologico sia le statistiche sia la statistica, pur nel mantenimento, per l'utilizzo di quest'ultima, della tendenza ad impiegare poche e chiare regole. Marenghi coglie più volte l'occasione per rimarcare la inadeguatezza delle statistiche fondiarie¹⁸ e la leggerezza con cui sovente vengono

17) Marenghi E. - "I metodo estimativi sintetici", in *Eco degli Ingegneri e periti agrimenso-ri*, Tip. Cipriani, Pescia, 1917, p. 26.

18) Oltre a studi specifici sull'argomento, Marenghi si sofferma sovente sull'apporto conoscitivo fornito dall'analisi dei dati statistici e, parallelamente, sulle lacune presenti nelle rilevazioni dell'epoca in merito a numerosi fenomeni economici in agricoltura. Per quanto riguarda in particolare i valori fondiari egli nota la mancanza di un'organica rilevazione che consenta una sistematica base statistica che con l'unità d'Italia si è

impiegati dati statistici a fini economici in generale ed estimativi in particolare. A questo proposito egli suggerisce il ricorso a tecniche elementari ma rigorose di analisi statistica, puntando l'attenzione sul fatto che la correttezza del dato rilevato gioca un ruolo fondamentale in tutto il procedimento valutativo. Ciò si traduce nell'esaltare quelle doti di esperienza e conoscenza dei mercati locali che consentono agli estimatori di professione di utilizzare metodi assai semplici e, nel contempo, di giungere a risultati di estrema accuratezza.

Ove le conoscenze del perito non fossero sufficienti a determinare i dati necessari alle operazioni di stima, diviene inevitabile analizzare i fenomeni del mercato per trarne indicazioni attendibili. Ma trattando di questioni attinenti il mercato, nota Marengi in più occasioni, si ha a che fare con fenomeni "di massa", nei quali l'impiego di un adeguato strumentario statistico diventa determinante per la valutazione delle grandezze da inserire nella stima. A questo proposito vengono trattate le stime basate sull'analogia, la proporzionalità, la correlazione che forniscono elementi comparativi diretti e le stime per valori tipici che danno invece elementi comparativi indiretti.

4. Conclusioni

Nel complesso i procedimenti estimativi proposti da Marengi per la valutazione dei beni fondiari fanno trasparire una certa insofferenza per l'impiego troppo sovente distorto dei metodi analitici ed una marcata preferenza per quei metodi che esaltano le conoscenze professionali e l'esperienza del perito. Ciò è dimostrato anche dall'attività *sul campo* dove i metodi sintetici sono di gran lunga preferiti a quelli analitici, intesi nel senso più ampio del termine. Si nota infatti nella pratica professionale la forte tendenza verso una semplificazione del dato fornito e del modo con cui questo viene ottenuto¹⁹,

resa indispensabile: "Allo stato attuale delle cose, invece, la statistica della proprietà fondiaria è - si può dire - ancora tutta da farsi; come era una trentina d'anni fa, quando il Bodio - in una memorabile seduta della Giunta centrale di statistica - affermava appunto che «la statistica della proprietà fondiaria è uno dei temi più importanti e più vasti che possa proporsi un Governo di eseguire» e lamentava come in Italia non conosciamo, nonchè il valore dei beni immobili, neppure quanti siano i proprietari de' medesimi."

19) Si veda al proposito *Relazione peritale nella causa civile promossa dal Principe Don Giulio Torlonia, contro il Marchese Luciano del Gallo di Roccajovine*, Tip. Perugina, Perugia, 1913.

limitando sia troppo complesse procedure di raccolta dati, sia elaborazioni che eccedano normali calcoli aritmetici.

La scelta può ancora oggi essere letta come un invito a diffidare delle procedure complesse che se da una parte tendono a ricercare un'accuratezza non sostenuta dall'attendibilità dei dati rilevati, dall'altra non sono sostenute da sufficienti condizioni di applicabilità relative all'ambiente economico in cui si trovano. I problemi estimativi relativi ai capitali fondiari trovano comunque nell'opera di Marengi una risposta consona alla realtà del tempo e, forse, un approccio sufficientemente conscio dei limiti operativi riscontrabili in costruzioni teoriche troppo raffinate. Proprio ciò che viene a mancare successivamente, quando il tentativo di fusione delle esigenze operative con la teoria economica delle stime ha portato da una parte ad una diffusa opera di banalizzazione della teoria e dall'altra ad un uso indiscriminato di metodi validi solo sotto certe condizioni.

BIBLIOGRAFIA

MARENGHI E. (1916): "La critica e la interpretazione dei dati statistici nelle ricerche di economia agraria e di estimo", estratto da *Eco degli Ingegneri e Periti Agrimensori*, Tip. Cipriani, Pescia.

MARENGHI E. (1907): *Il saggio dell'interesse nell'economia agraria e forestale*, 2ª Edizione notevolmente ampliata, Porta Editore, Piacenza.

MARENGHI E. (1910): *Note sulla economia delle colture erbacee e legnose*", Tipografia Editrice Perugina già Santucci, Perugia.

MARENGHI E. (1913): *Nella causa civile promossa da Brunetti Salvatore con intervento volontario dell'Ecc.mo Principe Don Giulio Torlonia contro il Marchese Luciano Del Gallo di Roccagiovine. Relazione peritale*, Tip. Perugina, Perugia.

MARENGHI E. (1917): "I metodi estimativi sintetici", estratto da *Eco degli ingegneri e periti agrimensori*, Tip. Cipriani, Pescia.

MARENGHI E. (1919): *Lezioni di Economia rurale ed estimo*, Regio Istituto Tecnico Superiore, Milano.

MARENGHI E. (1919): "Ordinamenti contabili-amministrativi nelle aziende agrarie della bassa Lombarda", in *Annuario della Istituzione Agraria Dott. Andrea Ponti*, Premiata Tipografia Agraria, Milano.

MARENGHI E. (1921): "Il valore delle terre nella bassa lombarda in relazione ai nuovi provvedimenti tributari", in *Annuario della Istituzione Agraria Dott. Andrea Ponti*, Volume XV, Premiata Tipografia Agraria, Milano.

MARENGHI E. (1923): *Lezioni di contabilità agraria*, Libreria Editrice Politecnica, Milano.

MARENGHI E. (1923): *Riassunto delle lezioni di Economia Rurale*, Libreria Editrice Politecnica, Milano.

MARENGHI E. (1925): *Lezioni di Estimo*, Libreria Editrice Politecnica, Milano.