## MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

PROF. ING. CARLO FORTE

DOTT. ARCH. LUIGI FUSCO GIRARD

## L'evoluzione storica dell'attività estimativa

Estratto da «Rivista del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali» Nuova Serie - Anno XXVI - NN.1-2-3, 1971

ROMA
ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO
LIBRERIA
1971

## L'EVOLUZIONE STORICA DELL'ATTIVITÀ ESTIMATIVA

In un momento nel quale sono ancora dibattuti i principi fondamentali della logica estimativa, con una vivacità che testimonia l'interesse e la vitalità della dottrina, gli Autori ripercorrono le fasi storiche attraverso le quali si è venuta dialetticamente « sperimentando » e chiarendo la teoria estimativa, evidenziando le intuizioni più significative dei primi «trattatisti » di Estimo, fino alle opere del Gioia e del Cavalieri, con le quali si salda finalmente la «frattura » tra l'Economia e l'Estimo

Allorquando nell'età neolitica la più efficiente organizzazione del lavoro garantì il surplus agricolo, cioè una produzione eccedente il livello minimo di sussistenza, iniziò lo scambio dei prodotti attraverso il baratto.

L'uomo, di conseguenza, già formulava giudizi di stima dei beni, precedenti e determinanti lo scambio, come necessaria premessa alla definizione del rapporto di equivalenza tra i beni.

Riporta il Bordiga 1) che «il giorno in cui l'uomo diventò essere sociale, entrando in rapporto coi suoi simili per scambiare con loro i prodotti del suo lavoro, cominciarono ad essere necessarie valutazioni ed estimazioni ».

La catastazione delle terre operata dagli Egizi sin dagli inizi del II millennio a. C. (dimostrata dalla scoperta del papiro geometrico Rhind, rinvenuto presso Tebe ed attualmente al British Museum) consente di ritenere che l'imposizione fiscale, della quale il catasto costituiva uno strumento, richiedeva necessariamente la formulazione di giudizi di stima del valore dei beni economici.

Erodoto e Strabone confermano peraltro che in Egitto, sotto il regno di Sesotri (circa 1300 a. C.), si affrontò il problema di concedere una riduzione dei tributi ai proprietari dei terreni danneggiati per le erosioni e per le inondazioni del Nilo. La risoluzione di tale problema (affrontato contemporaneamente al ripristino dei confini dei terreni inondati) rappresentava una formulazione di un giudizio di stima del deprezzamento che indubbiamente testimoniava una attitudine alla logica estimativa.

Anche gli Ebrei avevano nozioni di Estimo, come conferma il precetto contenuto nel Levitico « se uno consacra al Signore un campo delle sue proprietà ereditarie, quel terreno sia stimato in

proporzione di quanto rende..... ».

La civiltà greca dà il nome stesso all'Estimo ( $e\,\xi={
m estrarre},\, au\iota\mu\dot{\eta}={
m stima}$ ) ed, attraverso l'intuizione di Aristotele, 2) espone il principio secondo il quale « ogni bene ha due usi, ambedue ad esso inerenti, ma non nello stesso modo: l'uno proprio della cosa, l'altro no: per esempio una calzatura serve a calzarsi, ma anche a fare uno scambio. Ed ambedue sono infatti usi della calzatura ». Come successivamente osservato, 3) l'enunciazione di Aristotele non contrappone i due valori, di uso e di scambio, ma li collega intuendo la dipendenza del valore di scambio (o di mercato) dal valore d'uso, anticipando quindi nella teoria estimativa la natura di metodo e non di criterio di stima della capitalizzazione dei redditi.

<sup>1)</sup> O. Bordiga, Trattato delle stime rurali, vol. I, Napoli 1907, pag. 4.
2) Aristotele, Politica, I, 9. 3) J. A. Schumpeter, Storia dell'analisi economica, pag. 75, Torino, 1959: « Egli propose un concetto di giustizia commutativa: se A dà a B scarpe in cambio di pane, il prodotto tra il numero di scarpe per il rispettivo prezzo normale di concorrenza deve essere uguale al prodotto dei prezzi di pane per il prezzo normale di concorrenza; se A vende a B scarpe in cambio di moneta, la stessa regola determinerà la quantità di moneta che A deve ottenere ».

È stata attribuita ad Aristotele una concezione di valore « oggettivo » o di valore « intrinseco », indipendente dalle circostanze esterne e dal corso delle azioni umane, immutabile nel tempo. Tuttavia, avendo egli definito il prezzo che si verifica in situazioni di monopolio come « ingiusto », è possibile supporre che il filosofo, teso alla ricerca di un criterio di equità nella formazione dei prezzi avesse assunto i prezzi normali di concorrenza « come riferimento per la giustizia commutativa o, più precisamente, che egli fosse pronto ad accettare come giusta qualsiasi transazione tra individui compiuta a tali prezzi; e se tale interpretazione è corretta, il concetto aristotelico di valore giusto di una merce è obiettivo solo nel senso che quel valore non può essere alterato dall'azione di un individuo ». 1) La teoria del valore di Aristotele continuerà a rappresentare un frequente punto di riferimento nel periodo scolastico e negli scritti dei più antichi trattatisti di estimo.

Pur in mancanza di documenti specifici, è certo che i Romani avevano le conoscenze metodologiche (seppure approssimative) necessarie per formulare giudizi di stima relativi a beni immobili. Diverse ragioni convalidano tale affermazione, considerate le frequenti occasioni dalle quali conseguiva la necessità di operare valutazioni.

Allo scopo basta ricordare l'imposta di successione istituita da Augusto nel 6 d. C. in ragione del 5 % del valore dell'intero patrimonio (se superiore ai 100.000 sesterzi), 2) nonchè la possibilità concessa da Nerva ai proprietari di immobili di usufruire di prestiti agevolati, correlati al

valore degli immobili stessi.

Altre occasioni necessariamente richiedenti la formulazione di giudizi di stima si ebbero in seguito alle promulgazioni di leggi specifiche. Ad esempio, la lex Julia de cessione bonorum prevedeva la possibilità, nei casi di esecuzione reale, di evitare la cessione ai creditori dell'intera consistenza patrimoniale, limitando il trasferimento a quell'aliquota di beni di valore corrispondente al debito contratto.

Analogamente può ricordarsi la legge introdotta da Diocleziano che garantiva la rescissione del contratto di compravendita in caso di lesione ultradimidium, e cioè quando il prezzo corrisposto

risultava da una stima inferiore alla metà dell'effettivo valore del bene scambiato. 3)

Lo stesso istituto della espropriazione per pubblica utilità, recepito dal diritto romano 4) comportava l'esigenza di formulare giudizi di stima dei beni espropriati, al fine di corrispondere ai pro-

prietari la giusta indennità.

Interessante è la costituzione degli imperatori Teodosio, Arcadio ed Onorio del 393 d. C., nella quale si prescriveva esplicitamente la necessità di formulare una stima degli immobili da espropriare. Infatti se il valore dell'immobile oggetto di esproprio superava le 50 libbre di argento, doveva ottenersi l'autorizzazione dell'imperatore. 5)

L'importo dell'indennità consisteva generalmente nel giusto prezzo (justia pretia), 6) ma poteva anche assumere forme differenti dalla erogazione in denaro, come il diritto d'uso e di godimento

di altri beni, ovvero la riduzione di imposte. 7)

Ad esempio, la legge n. 50 emanata nel 412 d. C. prevedeva una permuta (ut contractus quidam et permutatio facta videatur) tra il bene da occupare ed altro terreno o edificio di proprietà pubblica, dei quali era possibile godere in perpetuo. Si tratta, in definitiva, dell'intuizione e dell'applicazione di uno dei sei valori economici riconosciuti dalla dottrina estimativa, ossia del valore di surrogazione, inteso come valore di un certo bene capace di dispiegare una utilità analoga a quella dispiegata dal bene da stimare e, quindi, idoneo ad essere con quest'ultimo scambiato. Purtroppo nessuno scrittore nè alcuna legge pervenutaci hanno mai precisato come si valuta l'indennizzo (justum pretium nel codice giustinianeo) da corrispondere ai proprietari espropriati.

omaines, Paris, 1888, pag. 336.

3) PALMA MONFORTE, Nuova teorica dell'Estimo rurale, Palermo, 1888, p. 41.

4) Cfr. A. RIGILLO, L'espropriazione per pubblica utilità in Roma antica, Napoli, 1960.

5) Cod. Theod., XV, 1 (De Operibus Publicis); Cod. Just., VIII, 12, 9.

6) Cod. Just., X, 27 (De munere sitoniae), 21.

7) LEON HOMO, Rome Imperiale et l'urbanisme dans l'antiquité, Paris, 1951, pag. 371.

<sup>1)</sup> Cfr. J. A. Schumpeter, op. cit., pag. 76. 2) Cfr. T. Mommsen. – J. Marquardt, Manual des antiquités romaines: l'organization financière ches les romaines, Paris, 1888, pag. 336,

Le ricorrenti circostanze lasciano quindi supporre che in pratica dovevano già esser conosciute le norme, seppure molto empiriche, idonee a risolvere i quesiti estimativi. 1)

La formazione del Catasto, completata durante l'impero di Traiano anche sotto il profilo estimativo, prevedendo una imposta sui terreni corrispondente al prodotto ottenibile, <sup>2)</sup> consente di presumere come già intuito il principio di dipendenza del valore dei terreni non solo dalla loro qualità colturale, ma anche, a parità di coltura, dalle loro effettive produttività; intuizione, questa, che più tardi costituirà il supporto logico della stima «analitica».

Ma anche l'influenza delle «caratteristiche intrinseche ed estrinseche», fondamentali nella formulazione della stima «sintetica» degli immobili, era già nota. Allorquando, infatti, M. P. Catone suggerisce nel De re rustica consigli sull'acquisto di un terreno, evidenzia l'importanza dell'accessibilità al fondo, della presenza di vie di comunicazione, anche fluviali, della vicinanza a centri abitati, nonché delle condizioni climatiche ed ambientali. 3)

La letteratura romana presenta comunque interessanti riferimenti all'arte delle stime negli scritti di Seneca, che propone la distinzione tra «valore soggettivo» e «valore corrente»; di Plinio il vecchio che nel I secolo d. C. espone chiaramente i concetti di domanda ed offerta nella formazione dei prezzi.

Nei *Ricordi* di Marc'Aurelio (II secolo d. C.) è presente l'intuizione della oggettività del giudizio di stima con l'affermazione che « i prezzi delle cose non devono essere valutati in base alla affezione o utilità per i singoli, ma in base alla stima comune ». 4)

Successivamente, e sino al secolo tredicesimo, non si hanno specifiche notizie sulla attività estimativa, soprattutto perché mancò con il feudalismo un vivace mercato dei beni, anche a causa del fidecommesso che garantiva intatto il patrimonio familiare.

Si hanno notizie di collegi di *Prothomagistri* istituiti nell'Italia meridionale da Federico II nella prima metà del XIII secolo per la redazione di perizie espropriative, i quali continuarono tale attività anche durante il regno angioino.

Già però il pensiero di San Tommaso d'Aquino intuiva la oggettività del giudizio di stima proponendo, con la sua communis aestimatio, il presupposto logico della teoria dell'ordinarietà e la coincidenza tra il valore di mercato e di costo.

Nella Summa è infatti riportato: « perché lo scambio sia giusto, occorre dare tante calzature per una casa, quanto il lavoro e le spese del costruttore superano il lavoro e le spese del calzolaio ».

Nel 1208 a Milano <sup>5)</sup> si iniziò la formazione del Catasto, con la relativa stima dei beni, completata nel 1248.

Nel 1328 anche Firenze ebbe il suo Estimo, cioè il censimento di tutte le proprietà immobiliari, con il rispettivo valore ottenuto capitalizzando la produzione, con i « prezzi più bassi », al saggio del 5 o 6 %. 6)

Non risultano significativi chiarimenti dall'esame delle disposizioni che regolavano l'indennità di espropriazione negli statuti comunali, pur potendosi concludere che l'indennità corrisposta alla proprietà espropriata consisteva generalmente nel « giusto prezzo », seguendo quanto già previsto nella costituzione teodosiana. Gli statuti comunali imponevano anche che l'indennizzo potesse talvolta raddoppiarsi o, al contrario, addirittura annullarsi se i beni espropriati erano danneggiati o avvantaggiati.

<sup>&</sup>lt;sup>1)</sup> I testi dei gromatici pur così ricchi di notizie circa l'agrimensura, non forniscono alcuna utile informazione al riguardo.

<sup>2)</sup> Mommsen-Marquardt, op. cit., pagg. 277 e 285.
3) Cfr. M. P. Catone, De re rustica, l. I, c. 1. Analoghe considerazioni si trovano in Crescenzio (Summa agricolturae, l. I, c. 1).
4) Interessante è la definizione di aestimatio contenuta nel Lexicon Totius Latinitatis di A. Forgel-Lini (1814): «giudizio di valore e di propose di

<sup>4)</sup> Interessante è la definizione di aestimatio contenuta nel Lexicon Totius Latinitatis di A. Forgel-LINI (1814): «giudizio di valore o di prezzo di un bene (judicium de pretio seu de valore alicuius rei) », che conferma come gli stessi Maestri della letteratura latina concepirono l'Estimo nel senso moderno, cioè come attribuzione di un valore ad un bene economico, ob cit. pag. 132

cioè come attribuzione di un valore ad un bene economico, op. cit., pag. 133.

5) G. R. Carli, Relazione al Censimento dello Stato di Milano, Milano, 1804, pagg. 184–185.

6) V. Niccoli, Saggio storico e bibliografico dell'agricoltura italiana, Milano, 1902, p. 246; cfr. anche Bibliografia dell'Estimo Ordinario in Italia fino al 1856, Verona, 1889.

A Roma la Bolla di Sisto IV del 30 giugno 1480 Etsi de cunctarum civitatum, nel ribadire la possibilità di espropriare edifici privati per la realizzazione di opere di interesse pubblico, stabiliva che l'indennità da corrispondersi ai proprietari doveva valutarsi sulla base del fitto da essi percepito; quei proprietari che dalla esecuzione dell'opera traevano vantaggio erano colpiti da una taxa per ruina 1)

Si riprendeva così l'intuizione del rapporto di complementarità economica tra edificio ed opera pubblica, già individuato dai romani. 2)

Con la successiva Constitutio de aedificis di Gregorio XIII dell'1 ottobre 1574 si consentiva al proprietari che intendevano restaurare le proprie abitazioni o ampliarle, di espropriare le aree di immobili adiacenti alla loro proprietà, corrispondendo una indennità pari al «valore corrente», aumentato di 1/12 per le aree e di 1/5 per i fabbricati. 3) Ma nessun accenno è mai fatto circa la metodologia di determinazione del « valore corrente » di tali beni.

Nel 1564, si era completata a Milano la stima dei beni immobili ordinata da Carlo V ed elaborata sinteticamente sulla base dei prezzi realizzatisi in contratti di compravendita tra il 1548 ed il 1549. 4)

Solo con il censimento di Milano, iniziato nel 1718, si elaborano giudizi di stima con procedimenti che potrebbero già definirsi analitici. «Principale elemento delle stime», riporta in proposito il Tarantola, 5) « era il prodotto annuo; gli vengono appresso i beni in deduzione per depurarlo e, per ultime, le norme osservate per ridurre a capitale il valore netto del detto prodotto ». Si intendeva per prodotto annuo la quantità di beni « ordinariamente » prodotta nell'anno, espressa in moneta mediante apposita tariffa; nelle deduzioni si conteggiavano sia le spese generali per la coltivazione (mano d'opera, concimazioni, ecc.) che le spese per la manutenzione del capitale fisso aziendale (edifici rurali, canalizzazioni, ecc.) e quelle dovute a minore produttività per ragioni metereologiche. 6) Dalla Relazione dei periti 7) si evince che le operazioni di stima furono condotte con notevole precisione, ricorrendo talvolta anche all'esame di dati storici di compravendite e di affitti, all'aiuto di «locali testimoni », a specifici sopralluoghi. Per risalire al valore capitale, si ammetteva che al « flusso » di quattro lire di reddito netto annuo corrispondesse un « fondo », cioè un capitale, di 100 lire.

In maniera analoga si procedeva per la stima dei fabbricati, ricercando il « fitto che se ne ritraeva o, in difetto, quello che era ragionevolmente sperabile », 8) operando le detrazioni variabili in funzione della destinazione d'uso degli immobili stessi e capitalizzando il reddito netto in ragione del 4 %.

Malgrado le numerose incertezze, è interessante rilevare l'unicità del procedimento adoperato, basato cioè sulla ricerca dei redditi netti e sulla successiva capitalizzazione (sia per la elaborazione delle stime dei terreni che per quelle dei fabbricati).

L'uguaglianza del saggio di rendimento del capitale fondiario e del capitale edilizio si giustificava anche per il relativo equilibrio esistente all'epoca tra la domanda di immobili urbani ed agricoli.

Un rapido cenno storico sulla cosiddetta « teoria del valore » (e cioè sul capitolo della scienza economica più interessante relativamente alla concezione del valore dei primi trattatisti di Estimo), consente di riscontrare una netta separazione tra indagine economica ed indagine estimativa.

<sup>1)</sup> Cfr. V. Testa, Legislazione Urbanistica, Milano, 1956, p. 20. 2) Nel 124 d. C. i proprietari dei terreni frontistanti la strada da Benevento ad Eclano contribuirono

per circa 1/3 del costo di costruzione, Mommsen-Marquart, op. cit. pag. 114.

3) V. Testa, op. cit., pag. 21.

4) G. R. Carli, op. cit., p. 197.

5) G. Tarantola, Il sistema pratico del Censimento Milanese, Milano, 1816, pag. 3; cfr. anche:

N. C. Morandini, Il censimento milanese, Milano, 1832.

6) Si detraeva, ad esempio, un nono della produzione annua ovvero un settimo della stessa a seconda dell'ubicazione del suolo, in pianura ovvero in montagna, ecc. (Carli, op. cit., pag. 242 e seg.).

7) Del 22 gennaio 1732, cfr. G. R. Carli, op. cit. pag. 239.

8) Cfr. G. Tarantola, op. cit., pag. 4.

Se l'impostazione che si ritrova in San Tommaso era ancora di tipo aristotelico, già con Duns Scoto si proponeva la relazione tra il « giusto prezzo » ed il costo, inteso come spesa monetaria sostenuta dal produttore. Successivamente, con gli scolastici del XIV, XV e XVI secolo, il valore dei beni è riferito ai bisogni e alla soddisfazione e, quindi, all'utilità.

Criticando Duns Scoto, il Molina ed il De Lugo sostenevano infatti che la «causa» del valore è l'utilità (limitandosi il costo solo a concorrere nella determinazione del valore di scambio), concepita non come una qualità «intrinseca» ai beni, ma come il riflesso degli usi che gli individui intendono fare dei beni stessi e, comunque, correlata all'abbondanza ed alla scarsità. Come affermato successivamente da Schumpeter, 1) a tale intuizione mancava soltanto l'elemento tecnico del concetto di marginalità.

Nel secolo XVIII, oltre ad essere emanate delle norme per valutare i beni immobili ai fini della formazione dei Catasti, si cominciano a stabilire per la prima volta delle regole per la individuazione del prezzo che doveva riportarsi nei contratti di compravendita. Interessante, in questo senso, è la «Costituzione sopra il modo di stimare li palazzi e case dominicali nella città e legazione di Ferrara » del 26 marzo 1726. <sup>2)</sup>

In essa si prescriveva, che per la valutazione delle abitazioni, «si dovesse stimare in primo luogo il valore del sito e dei materiali in opera sul medesimo, di poi aggiungendo a questa somma un capitale ragguagliato secondo il solito (al 4 %) sopra l'annuo reddito netto o pensione che si ricava e che, fatte le dovute considerazioni, si può ad arbitrio di uomo dabbene ricavare dalli medesimi edifici; e di queste due somme unite tanto nel valore del sito e materia quanto del valore regolato dalla pensione, levandone la metà, nell'altra vogliamo ed ordiniamo che si intenda stabilito il giusto prezzo delli detti edifici ».

Le riportate prescrizioni evidentemente equivalevano a mediare il valore determinato analiticamente capitalizzando il reddito netto con un valore individuato esaminando separatamente il valore del sito e quello dei materiali.

Il primo « trattato » di Estimo che si conosce è stato scritto da Cosimo Trinci e pubblicato a Firenze nel 1755. 3)

L'autore, dopo aver raccomandato la necessità di esaminare attentamente la qualità del suolo per individuarne il «giusto intrinseco valore», 4) espone le «considerazioni da farsi rispetto alla situazione ed al posto in cui risiedono i beni » cioè le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dovute alla vicinanza al mercato di consumo che, garantendo le economie esterne, consentono una riduzione dei costi della produzione, nonchè ai rapporti di complementarità tra più fondi costituenti un'unica azienda, e tra le abitazioni rurali ed il terreno («le case che ad uso dei lavoratori e dei bestiami si reputano necessarie per la condotta delle possessioni»). L'autore sostiene che la lunga esperienza lo ha convinto che, per individuare il «giusto intrinseco valore», bisognerebbe basarsi

J. A. SCHUMPETER, op. cit., pag. 114.
 Del Cardinale Patrizi di Ferrara, in L'agrimensore istruito di F. M. GIRRI, pagg. 92, 93, 94, Venezia 1758.

nezia, 1758.

3) Trattato delle stime dei beni stabili; per istruzione e ad uso degli stimatori di Cosimo Trinci agrimensore, stimatore pubblico e corrispondente dell'Accademia dei Georgofili, Firenze, Albizzini, 1755; cfr. lo studio di A. Paneral, in Genio Rurale n. 6, 1955, pagg. 593-695.

pagg. 275-303).

4) Anche se l'autore afferma che il « giusto intrinseco valore » deve essere « dedotto », « determinato », o « stabilito » (cfr. pag. 14, 15, 34, 35, ecc. op. cit.), il suo empirismo gli impedisce di credere nella immutabilità del valore: « L'esperienza » afferma infatti a pag. 17 « è la maestra infallibile di tutte le cose ».

studio di A. Panerai, in Genio Rurale n. 6, 1955, pagg. 593-605.

Poche e non specifiche notizie si trovano in alcuni scritti precedenti: cfr. Bianchi G. M. Nuovo e facilissimo metodo di conteggiare, in cui si tratta dei livelli francabili in rate uguali, e diffalco di prò e capitale ecc., Venezia 1735; Cristofoli A., Il difficile ridotto al facile, ossia trattato dei livelli affrancabili in rate uguali: fatica maggiore di Cristofoli Antonio ecc., Venezia 1739; Pompeo Neri, Relazione sullo stato in cui si trova l'opera del Censimento Milanese del Ducato di Milano nel maggio 1750, Milano, 1750-1760; G. A. Alberti, Istruzioni pratiche per la rinnovazione dei catasti del 23 dicembre 1754, Faenza (sta in Istruzioni pratiche per l'ingegnere civile, ossia perito agrimensore e perito di acque, Venezia, 1761, pagg. 275-303).

esclusivamente sulla « quantità di terreno » (cioè sull'estensione) e sulla « qualità » (cioè sulle caratteristiche agronomiche e sulla cosiddetta situazione), poichè le stime «basate sulle rendite annue sono erronee ». 1)

Il Trinci comunque chiarisce che la rendita netta di una proprietà, da prendersi in esame per formulare un giudizio di stima, non è quella attuale ma è quella «suscettibile», cioè la rendita di cui è capace il terreno in condizioni «ordinarie». 2) Essa deve essere comunque «continua» nel tempo, ed «uniforme», cioè « costante ». 3) Le osservazioni forse più interessanti nell'opera di Cosimo Trinci sono quelle relative alla variabilità del saggio al quale devesi poi scontare la rendita ordinaria costante continuativa. Per la prima volta si riscontra, infatti, la opportunità di scontare tale redditività netta ad un saggio che, dipendendo da circostanze diverse, può assumere valori oscillanti dal 2,5 % al 6 %. 4)

« In ciò » afferma più volte il Trinci « si deve avere considerazione della situazione in cui risiedono i beni, delle qualità e quantità », concludendo quindi che quelle circostanze che consentono di individuare sinteticamente il valore dei beni concorrono a modificare il valore del saggio di capitalizzazione. Relativamente ai vigneti, l'autore propone un saggio del 3,5 %, che sale al 4 % per quelli che richiedono una spesa di impianto maggiore e sono caratterizzati da una minore vita utile; ed al 5 % per i vigneti migliori, « avuto riguardo non solamente alla età ed allo stato delle viti ma alla situazione ed alla positura del suolo». Relativamente agli uliveti, ai boschi ed ai prati, il Trinci propone un saggio del 3,5 % « purchè siano in luoghi domestici, da permettere facile l'esito ed il trasporto loro; mentre essendo altrimenti sarebbe necessario stimare il fondo a ragione del 4 % e forse più ». 5)

Gli utili derivanti dal bestiame invece si debbono capitalizzare al 6 % essendo tale «utile troppo incerto, con spese e fatiche non ordinarie, e perdite di tempo ». 6)

Il Trinci raccomanda infine che la stima elaborata capitalizzando la redditività annua netta sia confrontata con il risultato della valutazione sintetica e « se dopo questo riscontro con l'importanza del prezzo prodotto dalle rendite annuali con quello già che risulta dalla quantità e qualità si trovi poca differenza l'uno dall'altro, non resta da dubitare che le stime siano fatte con tutta esattezza; ma se vi sia qualche gran variazione, in questo caso sono di fermo sentimento che le più giuste e sicure stime siano quelle che si traggono dalla quantità e qualità del suolo ». 7)

Tre anni dopo il trattato di Cosimo Trinci, era pubblicato a Venezia L'Agrimensore istruito del Girri, 8) un testo più ricco di considerazioni, di informazioni ed esemplificazioni, seppure talvolta più lontano dai principi della logica economico-estimativa, nel senso che, malgrado il notevole rigore di impostazione, talvolta i risultati ai quali perveniva non erano logicamente motivati.

« Cosa certa è » afferma preliminarmente l'autore « che il frutto è l'oggetto del capitale, sicché per trovare il valore giusto del terreno è necessario sapere il suo frutto e questo sia sicuro e stabile, nè deve confondersi il frutto industrioso ordinario col frutto industrioso straordinario ed accidentale..... Fattasi la proprietà al cento per cinque, potesi rilevare il suo vero ed intrinseco valore ».

<sup>1)</sup> C. TRINCI, op. cit., pag. 27.

<sup>2)</sup> L'aggettivo « ordinario » è spesso usato dal Trinci nell'accezione moderna di « più comune e probabile »; cfr. op. cit. pag. 38, 43, 46.

<sup>3)</sup> C. TRINCI, op. cit., pagg. 25-36.

<sup>4)</sup> C. Trinci, op. cit., pagg. 37-46.
5) C. Trinci, op. cit., pag. 45.
6) C. Trinci, op. cit., pag. 46-47.

<sup>7)</sup> C. TRINCI, op. cit., pag. 38.

<sup>8)</sup> Francesco Maria Girri, L'agrimensore istruito con regole sulla misura e sulle stime, Venezia, 1758, II ed., Ferrara, 1959; III ed., Ferrara, Coatti 1767. Cfr. anche lo studio di S. Di Fazio, Un giudice d'argine ferrarese del '700, autore di un pregevole volume di Estimo, in « Rivista del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali », 1966, p. 21.

La stima sintetica, cioè basata sui prezzi storici verificatisi in precedenti compravendite, non è ammessa dal Girri, il quale, dando notizie che essa era stata comunque in precedenza praticata, così si esprime in proposito: « Altri periti fanno fondamento sopra le scritture di antichi periti dalle quali hanno copiato sopra un libretto i prezzi che sono stati praticati in passato in caduna villa e quando vogliano stimare terreni, osservano in questa tal villa o sito cosa fu apprezzato il terreno, ed a seconda della maggiore o minore abbragliatura, alzano o ribassano alquanto quel prezzo, e con questo falso, falsissimo e pessimo fondamento determinano che quel terreno è di quel valore cosa molto fallace invero ». 1)

Dunque, al contrario del Trinci, si può affermare che il Girri fu il convinto sostenitore del procedimento analitico basato sulla individuazione della redditività agricola netta ottenuta detraendo da quella lorda le spese ordinarie nonché le alee di improduttività (nella misura del 10 %) e capitalizzandole ad un saggio costante. 2) Tale risultato andava poi « corretto » entro certi limiti, in funzione di specifiche caratteristiche positive o negative dovute alla situazione, purchè il valore « non sia minore dello scandaglio eccedente del terzo e non sia maggiore del triplo. 3

Il Girri, cioè, intuisce (a differenza anche di molti autori successivi) che l'incremento di valore dei terreni prossimi al centro abitato non è dovuto solo alla vicinanza al centro di consumo ma anche ad una certa suscettività alla utilizzazione edilizia.

Come il Trinci, anche il Girri parla sempre di « vero e giusto intrinseco valore ». Tale valore è dovuto esclusivamente alla qualità e situazione e non all'uso a cui il bene in oggetto serve. Per sottolineare «l'intrinsecità » del valore, egli afferma che «l'uso cui serve il terreno e le fabbriche non deve dargli il suo valore, altrimenti ogni anno, ogni mese muterebbe il suo valore cosa in sé mostruosa e fuori della ragione. Per me dico che se anche il padrone se ne servisse ad uso stalla, deve valere sempre lo stesso e quel terreno che costeggia quella tal strada secondo la sua situazione vale sempre lo stesso prezzo se ne serva a quell'uso che più gli piaccia ». 4)

È davvero singolare questa concezione del valore, intrinseco e costante nel tempo, allorquando solo si pensa alla concezione già riportata dagli scolastici come il De Lugo ed il Molina, ovvero alle definizioni di valore come «rapporto di equivalenza soggettiva tra la quantità di una merce e quella di un'altra merce dipendente dalla utilità e dalla rarità » proposta dal Galiani 5) già a metà del 1700. È evidente quindi che l'economia, facendolo derivare dalla « rarità » e dalla « utilità », 6) aveva già ammesso da tempo la variabilità del valore a seconda delle situazioni contingenti, anticipando notevolmente anche la concezione marginalista della utilità e quindi la teoria soggettiva del valore. È una verifica, questa, che dimostra come la logica estimativa procedesse separatamente dalla scienza economica la quale, con il Galiani, il Beccaria ed altri, in quegli stessi tempi spiegava il fenomeno del valore in termini di utilità e scarsità di beni.

F. M. GIRRI, op. cit., pag. 20.
 F. M. GIRRI, op. cit., pag. 35.
 Con il Girri ha così inizio quella scuola che sosteneva la esclusiva « bontà » del metodo analitico, e che, perdurando per tutto l'800, ha avuto nel Tommasina l'ultimo suo rappresentante. Cfr. C. Tom-

6) J. A. Schumpeter, op. cit., pag. 120-121.

MASINA, Corso d'Estimo, Torino, 1940.

4) F. M. Girri, op. cit. pag. 53. Tale concezione è, in fondo, alla base della interpretazione ottocentesca della oggettività del valore, e quindi della sua misurabilità, che conduceva lo stesso Niccoli ed il Fettarappa alle ben note affermazioni: «Lo stimatore procede in un certo senso come il geometra: questi misurerà le cose riducendole all'unità di lunghezza, di superficie e di volume; quegli ne misura il valore in funzione dell'unità di moneta » (NICCOLI, Economia Rurale, Estimo e Contabilità Agraria, Torino, 1888, pag. 281); « Stimare un oggetto vuol dire determinarne numericamente il valore, cosicché, nello stesso modo che la geometria insegna a fare la misura delle superfici di un corpo, l'Estimo insegna a misurarne il valore » (G. Fettarappa, Corso d'Estimo, Torino, 1903, pag. 1). Solo con il Serrieri (Il Metodo di stima dei beni fondiari, Firenze, 1917), e più in particolare con il Medici, (Introduzione all'Estimo Agrario, Roma, 1934) e con il Famularo (Lezioni di estimo civile e rurale, Roma, 1945), sono finalmente ribaltate tali concezioni: «stimare » non significò più « misurare » il prezzo dei beni economici, ma « esprimere un giudizio sul valore attribuibile in una determinata situazione di fatto, ad un bene economico, espresso in unità di moneta ».

<sup>5)</sup> F. GALIANI, Della Moneta, libro 10, cap. II, pubblicato nel 1751.

La teoria estimativa indicava sostanzialmente quanto era stato affermato dagli ultimi scolastici e si rifaceva piuttosto al «giusto prezzo» di San Tommaso, ma con una interpretazione distorta, non avendo mai il filosofo parlato di valore immutabile ed intrinseco, se non nel senso sopra indicato.

Nel 1780 veniva pubblicata a Ferrara una «operetta » di G. Pampani: «Breve metodo per stimare i terreni e le fabbriche », studio che possiede già precise intuizioni di tipo economico, anche se

non l'impostazione generale dell'Estimo che successivamente darà Melchiorre Gioia. 1)

Oltre ad esporre con chiarezza il concetto di ordinarietà, l'autore nello spiegare il metodo per stimare i piccoli appezzamenti di terreno, detti « casali », sottolinea il ruolo della domanda sul valore di mercato ed afferma che esistendo « maggior copia di persone che possono spendere poco, esistono tanti pretendenti per cui il possessore, se non sarà un insensato, farà meglio il suo interesse ». 2) Ma insiste anche sul peso che gioca la utilità di un immobile nella determinazione del suo valore, soprattutto allorché propone la metodologia di stima dei fabbricati, indicando una variabilità del saggio di capitalizzazione della redditività in funzione della maggiore o minore «comodità». 3) Relativamente alla metodologia per la determinazione del valore di mercato dei fabbricati, il Pampani afferma che il valore del fabbricato è dato dalla somma del valore dell'area e del valore della costruzione che vi insiste, operando una certa detrazione dovuta « al caso fortuito ». Ad esempio, per calcolare il valore del terreno sul quale è stata realizzata una «fabbrica rusticale», basterà calcolare il valore del terreno circostante capitalizzando il frutto annuo netto in ragione del saggio fisso del 5 %. Dice infatti l'autore che il terreno « a qualunque uso siasi, frutterà sempre il 5 % non essendo esso in condizione di rendersi più o meno comodo, come succede per i materiali». Comunque per i terreni prossimi a centri abitati il Pampani propone l'incremento di valore in base alla maggiore o minore distanza. «Se il fondo sarà lontano 12 miglia nulla vi si accrescerà; se sarà 10 si accrescerà di 1/3; se 8, 1/5; se 6, 1/4; se 4, 5/12; se 3, 2/3; se 2, il doppio; se 1, 6/5 e lo stesso al più vicino, perchè è più soggetto al disfacimento continuo dei ladri ». 5)

«Se poi sarà sotto a fabbriche, vicino a parrocchie o piazze questo deve crescere il valore, per essere più comodo agli abitanti ». 6)

Con i contributi del Trinci, del Girri e del Pampani erano stati chiariti diversi problemi metodologici: il concetto di ordinarietà; 7) la necessità della verifica dei risultati del procedimento analitico con quelli del procedimento sintetico; relativamente alla stima analitica si erano esaminati i fattori che influenzano il saggio di capitalizzazione; in merito alla stima sintetica si erano definite esplicitamente tutte le caratteristiche positive e negative capaci di determinare rendite differenziali a seconda della «situazione».

Bastava a questo punto, anche sviluppando quanto pure intuito dal Pampani, ricorrere ai concetti che l'economia aveva già da tempo elaborato ed allo strumento matematico 8) (che già

2) G. PAMPANI, Breve metodo per stimare i terreni e le fabbriche, Ferrara 1780, pagg. 42, 43.

de arithmetica, geometria, proporzioni e proporzionalità, Venezia, 1494

<sup>1)</sup> Opere cronologicamente antecedenti sono: Considerazioni sul valore dei terreni, secondo l'uso praticato nel territorio piemontese, di un Accademico Georgofilo, di Anonimo, Venezia 1769, in Giornale D'Italia spettante alle scienze naturali e principalmente alla Agricoltura, ecc., n. 12; Del governo dei boschi, ovvero mezzi di ritrar vantaggio dalle macchie e da ogni genere di piante da taglio, e di dar loro una giusta stima, Duhamel de Monceau, traduzione italiana di G. Parigi, Venezia, 1772.

<sup>3)</sup> G. PAMPANI, op. cit., pag. 62. 4) G. PAMPANI, op. cit., pag. 61. 5) G. PAMPANI, op. cit., pag. 11. 6) G. PAMPANI, op. cit., pag. 62.

tà di Agraria di Pisa, 1955, vol. XVI, pagg. 187–188). Interessanti e fondamentali contributi al concetto di ordinario si devono ad A. Serpieri, La stima dei beni fondiari », ristampa, Bologna, 1950; G. Medici. Principi di Estimo, Bologna, 1955; E. Di Cocco, L'ipotesi del profitto normale in « Genio Rurale », Bologna, 1957, n. 6; F. MALACARNE, Stima analitica e logica economica in «Genio Rurale», n. 9, 1956; N. FAMULARO, La chima dei costi dei cincoli madeli profitti pro La stima dei costi dei singoli prodotti agricoli, l'azienda ordinaria e quella tipica, in « Rivista del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali », Roma, 1950, n. 2.

8) Testi di matematica finanziaria e commerciale esistevano già nel 1500; cfr. ad esempo la Summa

si era andato diffondendo), per costruire una disciplina estimativa coerente con gli assunti delle scienze economiche e precisa nelle sue relazioni formali.

Le opere immediatamente successive, <sup>1)</sup> invece, dovute al Fabbroni (1784) ed al Fineschi (1785) non fanno che ripetere sostanzialmente quanto già era noto, senza significative elaborazioni; probabilmente anzi i due scrittori non erano nemmeno a conoscenza degli scritti sopracitati. <sup>2)</sup>

L'opera del Fabbroni rappresenta la risposta al « quesito » formulato nel 1779 dall'Accademia dei Georgofili con il concorso bandito per: « Indicare le vere teorie con le quali debbono eseguirsi le stime dei terreni, stabilite le quali abbiano i pratici stimatori delle vere guide che li conducano a determinarne il valore ». Il concorso andò deserto, per cui dovette essere prorogato fino all'anno 1783, 3) allorquando cioè il Fabbroni presentò la sua « Dissertazione ». In essa l'autore premette che, per trovare il valore di un terreno, è necessario valutare, oltre all'estensione, anche il « prodotto del suolo » che dipende da circostanze « fisiche », « politiche », ed « economiche ».

In merito alla individuazione dell'area del mercato di consumo, in funzione della quale variano i costi di trasporto e quindi il valore dei terreni, il Fabbroni così si esprime: «I punti di smercio debbono essere considerati dallo stimatore come tanti cerchi concentrici di miglio in miglio, fino a che arrivano a toccarsi quelli esterni di un cerchio con quelli dell'altro; il numero di questi è proporzionale a quello dei consumatori ed all'importanza del mercato, talché se per esempio 10 miglia d'intorno e 10 circoli comprendono una città di 30.000 abitanti, 5 miglia soltanto ne abbia quella di 15.000 abitanti; ed in proporzione all'aumento della distanza, diminuiscasi la valutazione del fondo». Infatti «il terreno rende un maggiore o minore profitto perché, più vicino che si è al centro del consumo e dello smercio, meno costano i trasporti». 4)

Tale impostazione anticipa la successiva intuizione del Von Thunen il quale, indagando sulla rendita differenziale, affermava che la produzione si raggruppa intorno ad un centro in zone concentriche, la cui formazione dipende dalla domanda di prodotto e dai costi di trasporto. 5)

Una conferma che, malgrado gli scritti del Trinci, in Toscana continuava ad essere ignorato ogni tentativo di oggettivizzare il giudizio di stima è offerta da Anton Maria Fineschi, il quale, ancora nel 1785, <sup>6)</sup> affermava che: «Nei tribunali si producono stime indicanti solo il prezzo che è il risultato del capriccio degli estimatori, ma non dà ragione alcuna da cui rilevasi per quale motivo si è dato un prezzo piuttosto che un altro ». <sup>7)</sup> E riportava, a titolo di esemplificazione, il seguente schema di perizia: «Considerato quello che è da considerarsi ed osservarsi e fatte tutte le dovute detrazioni, ripetendo in nome di Dio, stimato secondo perizia e coscienza il detto podere, si è riconosciuto ascendere il suo vero e giusto prezzo alla somma di .........», <sup>8)</sup>

<sup>1)</sup> Tralasciando l'opera di R. Secchioni Istruzioni relative a rilevare la stima dei beni di suolo, non tanto a ragione di misura quanto a ragione di vendita, Firenze, 1781 (supplemento a opera anonima dal titolo: Istruzione ai Misuratori dei Beni di suolo, relativamente al veneratissimo Motoproprio di S.A.R., del 13 marzo 1781).

<sup>2)</sup> In particolare il Trattato del Trinci rimase per lungo tempo ignorato, a differenza di altra sua opera dal titolo: L'agricoltore sperimentato, ovvero Regole generali sopra l'Agricoltura, ecc., Lucca, 1726. Fatta eccezione, infatti, di una vivace critica di Dorindo Nicodemo P. (Ragionamento apologetico sopra il trattato delle stime dei beni stabili del Sig. Cosimo Trinci, Venezia 1756) non vi è traccia o citazione della sua opera fino al 1825, allorquando cioè G. Boccini esaltò in un opuscolo l'opera del Trinci (Istruzioni pratiche di agrimensura con in più il Trattato di C. Trinci sopra le stime dei beni di suolo, Firenze, 1825). Successivamente, fatta eccezione del Niccoli, l'A. veniva di nuovo ignorato fino al '900, ovvero citato solo quale « primo trattatista ».

<sup>3)</sup> Cfr. V. Niccoli, op. cit., pag. 248.

<sup>4)</sup> A. Fabbroni, op. cit., pag. 55–67. Più tardi il Gioia, criticando, il Fabbroni, rilevava l'opportunità di esaminare i costi di trasporto anche alla luce delle « difficoltà » connesse con lo stato della rete stradale.

J. Von Thunen, Der Isolierte Stadt in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie, Hamburg, 1826.

<sup>6)</sup> A. M. FINESCHI, Della stima dei predii rustici, Siena, 1785.

 <sup>7)</sup> A. M. FINESCHI, op. cit., pag. 2.
 8) A. M. FINESCHI, op. cit., pag. 91.

Anche il Fineschi ribadisce che la produttività da introdurre nel calcolo non è quella «esistente» al momento della stima ma è quella «ordinaria» e cioè connessa alla capacità del suolo ed al lavoro di un «prudente» coltivatore. E giustifica tale convinzione sia sotto il profilo economico che sotto il profilo «dell'equità».

L'autore critica quindi l'abitudine di capitalizzare la produttività netta dei fondi ad un saggio variabile in funzione del tipo di coltura in atto: il 5 % per il vigneto, il 3,5 % per il grano, ecc. Tale prassi, di aumentare cioè il saggio di capitalizzazione rispetto al saggio di interesse corrente, (pari al 3,33 %), derivava, secondo il Fineschi, dalla necessità di garantire una redditività annua costante, malgrado la sostituzione annuale di quelle piante che hanno esaurito la loro capacità produttiva. Propone pertanto un esempio di stima analitica nella quale il valore delle singole colture è ricavato capitalizzando al saggio fisso del 3,33 % la produttività annua netta, ottenuta facendo riferimento al prezzo all'ingrosso del « prodotto finale » (vino, olio, ecc.) del più vicino mercato di consumo.

Con l'opera di Melchiorre Gioia <sup>1)</sup> si salda quella sfasatura che si è rilevata esistente tra le concezioni della economia e quelle dell'economia applicata alle stime. È significativo al riguardo l'inizio della seconda parte delle « Riflessioni sul valore dei fondi ». « Dimandare il valore dei terreni, è dimandare quante once d'oro o d'argento si possono avere in cambio. Il valore dei terreni varia da luogo a luogo e di anno in anno: le differenze possono essere, a parità di circostanze, tanto maggiori quanto più è dispendiosa la comunicazione tra i diversi mercati ». <sup>2)</sup>

La concezione del « vero intrinseco valore », inerente ai beni, è definitivamente superata allorché il Gioia dichiara « quando devesi stimare un fondo non devesi stimare il prodotto che la natura può produrre, ma quella produzione che è utile all'uomo..... che l'uomo può vendere con vantaggio, cioè con valore maggiore della spesa ». <sup>3)</sup> E fa seguire a tale enunciato alcuni esempi:..... « Qualunque cosa atta a soddisfare un bisogno..... ha un valore: così un terreno paludoso che non può condurre a maturità una sola foglia di grano, ha un valore se ci dà stuoie o strame per gli animali; ..... e viceversa, per quanto feconda possa essere una miniera di carbon fossile, il suo valore sarà nullo se o l'abbondanza della legna o la renitenza a farne uso renda nullo lo smercio ». <sup>4)</sup>

È il rapporto tra la domanda e l'offerta che determina dunque il valore dei terreni, e di ogni altro bene economico. « Il valore dei terreni è basso ovunque la popolazione è scarsa, ed all'opposto dove è scarsa la popolazione sono alte le mercedi (quindi le spese) ed i prodotti hanno poco valore; cioè da una parte è grande l'esibizione dei fondi, dall'altra è piccola la domanda ». <sup>5)</sup> La domanda può essere sollecitata dalla maggiore possibilità di contrarre debiti finanziari, dalle leggi che consentono la liberalizzazione degli scambi (« l'unione della Scozia all'Inghilterra, ad esempio, permettendo che il bestiame scozzese comparisse sui mercati inglesi, ha triplicato il valore delle terre che lo alimentano »), dall'esaurirsi delle possibilità di investimento in altri settori produttivi (« dopo la perdita del commercio marittimo, i capitali, non trovando più impiego si rivolsero verso l'agricoltura »), ecc.

È presumibile che ad una tale impostazione economica abbia contribuito anche la letteratura economica d'oltralpe.

<sup>1)</sup> Nuovo Prospetto di Scienze Economiche, ossia Summa totale delle idee teoriche e pratiche dell'amministrazione privata e pubblica, Milano, 1817. Le opere cronologicamente comprese tra il 1785 ed il 1817 sono: A. G. Galosio, La perizia e l'agrimensura », Cremona, 1786; T. Beria, «Istruzioni pratiche per l'estimo dei beni stabili e mobili ed altre riguardanti il giudizio di perizia, Torino, 1796; G. Andreini, Degli estimatori in Toscana, Pisa, 1802; D. Carboni, Il geometra Perito, Roma, 1810; L. Merlini, Manuale delle stime dei beni di suolo in Toscana, Firenze, 1815.

<sup>2)</sup> M. Gioia, op. cit., pag. 411.

<sup>3)</sup> M. Gioia, op. cit., pag. 395.

<sup>4)</sup> M. Gioia, op. cit., pag. 395.

<sup>5)</sup> M. Gioia, op. cit., pag. 493.

Cantillon, ad esempio, nel suo Essay sur la natune du commerce en general aveva affermato che il prezzo di mercato è determinato dal gioco della domanda e dell'offerta. Anche i fisiocratici (come il Quesnay) avevano posto come fondamento della formazione dei prezzi i bisogni umani, rifacendosi in un certo senso all'insegnamento degli ultimi scolastici.

Lo stesso Turgot, nelle sue Reflections del 1766, aveva esaminato il prezzo di mercato come risultante dal rapporto della domanda e dell'offerta, mentre Adam Smith andava formulando le sue teorie del valore basate sul costo di produzione. Relativamente agli aspetti più strettamente estimativi, il Gioia (confermando già quanto intuito dal Trinci e dal Girri), sottolinea innanzitutto che la produttività da esaminare nelle valutazioni è quella ordinaria cioè « proporzionata alle facoltà comuni »; pertanto « egli non attribuirà al fondo nè quei valori che sono frutto di una coltivazione straordinaria o di copiosi capitali, nè dovrà prendere in considerazione la minima rendita derivante dal pessimo metodo di coltivazione ». Tale rendita netta eventualmente incrementata in funzione delle distanze dai centri abitati, dovrà capitalizzarsi al saggio del 5 %.

Esaminando in particolare le «circostanze favorevoli» e quelle «contrarie» che influenzano il valore dei terreni, il Gioia chiarisce che i suoli prossimi ai mercati godono di rendite differenziali nei confronti di quelli più lontani, per la riduzione dei costi di trasporto, che sono dovuti «alla distanza moltiplicata per il cattivo stato delle strade». Tali rendite differenziali possono duplicare e triplicare il valore dei terreni considerati nella loro esclusiva produttività agricola.

Quasi contemporaneamente all'opera del Gioia, il Ridolo <sup>2)</sup> ed il Cavalieri <sup>3)</sup> arricchivano la disciplina estimativa degli strumenti matematici necessari per una esatta formulazione dei giudizi di stima.

Il Cavalieri, relativamente alle stime dei terreni per occupazioni temporanee e permanenti, propone l'alternativa di «ricercare il valore reale del fondo occupato, secondo i principî stabiliti dalla scienza economica» ma anche di «ricercare una somma equivalente alla perdita cui va soggetto il reddito del fondo per quel tempo che dura l'occupazione». Se si suppone un valore costante del reddito annuo netto del terreno, il valore sarà dato capitalizzando tale redditività al saggio di interesse legale.

Interessante è anche il caso di indennità da corrispondersi per occupazione parziale di un fondo. « Se si tratta di una piccola frazione il cui stralcio non induce alterazioni rimarchevoli nel sistema generale della coltivazione del podere, se ne farà la stima secondo i principi finora spiegati. Ma se la frazione che deve essere staccata dal podere è estesa talmente che tolta essa cangi notevolmente il sistema della coltivazione generale del fondo, sarà espediente più sicuro di farne indirettamente la stima, sottraendo cioè dal valore del fondo nel suo stato di integrità il valore che potrà ad esso competere dopo lo stralcio di questa sua parte ed il cangiamento che deriverà nel sistema generale della coltivazione di esso bene e nei valori dei redditi ».

Infine l'autore sottolinea l'importanza dell'analisi estimativa quale indispensabile strumento per formulare giudizi di convenienza economica nella scelta tra investimenti altermativi.

¹) Come il Girri, il Pampani ed il Fineschi, ed anche altri autori più recenti, nemmeno il Gioia esamina la variabilità del saggio di capitalizzazione in funzione di circostanze economiche generali. Rilevava in merito il Serpieri « la tendenza di alcuni trattatisti di fare dell'Estimo solo un'applicazione della matematica finanziaria » ed « il diffondersi con interminabili illustrazioni sulle formulette degli interessi composti, annualità, ecc., e scivolare alla lesta su questioni fondamentali, qual'è la scelta del saggio di capitalizzazione », A. Serpieri, Il metodo di stima dei beni fondiari, Firenze, 1917.

<sup>2)</sup> L. RIDOLO, Metodo per la stima dei boschi, Brescia, 1819.

<sup>3)</sup> N. CAVALIERI DI SAN BERTOLO, Istituzioni di architettura, statica, idraulica; Libro V delle stime. Roma, 1821, pagg. 208–268. Tra le opere cronologicamente comprese tra il 1817 ed il 1821 è opportuno ricordare: R. De Vecchi, Memorie sull'adozione di un nuovo Catasto in Toscana, Firenze, 1818; G. Frisotti, Manuale teorico pratico per gli stimatori lombardi-veneti di beni e fabbriche, Venezia, 1818; A. Testaferrata, Note per servire alla stima dei fondi rustici nel nuovo Catasto, vol. II, Firenze, 1819.

Il Cavalieri individua il ruolo dell'analisi estimativa nella scelta degli investimenti ottimali, cioè idonei a minimizzare i costi a parità di risultati e propone altresì la metodologia da seguire nell'analisi economica di un progetto.

Definito, infatti, il fine che si vuole conseguire, si valutano « secondo i metodi generali dell'estimo » i costi, cioè « i mezzi pecuniari necessari », per poi « bilanciare questi con i vantaggi con-

seguibili ». 1)

Ed avendo rilevato che il costo totale di un'opera deve essere comprensivo sia dei costi iniziali di costruzione che di quelli periodici di manutenzione, che possono variare durante il periodo di vita utile dell'opera, l'autore propone delle formulazioni analitiche per individuare tale costo totale, facendo poi seguire alcune significative esemplificazioni, relative alla scelta di progetti alternativi di opere pubbliche, che, pur rispondendo ai medesimi fini, sono caratterizzate da differenti costi totali.

Interessanti sono, infine, le prime stime dei costi di urbanizzazione che nel XIX secolo cominciano ad essere redatte. L'analisi dei costi insediativi trova probabilmente la sua genesi storica sin dal Piano presentato da Robert Owen 2) nel maggio del 1820 alle autorità della contea di Lanark.

L'insediamento di 1200 « anime » nel « quadrato » di edifici, esteso per 1200 acri, previsto da Owen, importava un costo di 96.000 sterline del 1820, ripartito in ragione di 36.000 sterline per l'acquisto del terreno, di 30.000 sterline per le opere urbanizzative e di 30.000 sterline per l'edificazione degli alloggi.

Anche Charles Fourier, 3) nel proporre il suo Falansterio, indicava nel 1841 un costo di 4.000.000 franchi per realizzare l'insediamento funzionale composto di 1620 abitanti. In queste utopiche previsioni insediative è presente altresì il criterio dello standard, inteso come quantità

di spazio collettivo necessario per garantire l'idoneità.

Fu nel XX secolo che infine, con l'opera di Maffeo Pantaleoni, 4) si intuiva il principio di dipendenza del valore dallo scopo della stima che costituisce una delle più interessanti basi della moderna teoria estimativa.

Senza pretendere di sintetizzare l'evoluzione storica dell'Estimo, si sono riportate alcune delle applicazioni e delle metodologie estimative di tempi lontani per dimostrare che, se non la logica, l'esercizio dell'Estimo è plurisecolare ed è antico quanto la civiltà. L'esposta evoluzione storica giustifica l'essenza dell'Estimo come momento della Scienza Economica nonché l'oggettività del giudizio di stima e qualifica, nel contempo, le tecniche e le metodologie della pratica estimativa. Non può infatti ritenersi che un esercizio plurisecolare sarebbe potuto sopravvivere se i suoi risultati fossero condizionati ad una soggettività logica e ad una approssimazione aprioristica.

2) R. OWEN, Report to the country of Lanark, in "A new view of society an other writings", Londra, 1827, pag. 276.
 3) C. FOURIER, Traité de l'association domestique agricole, in «Oeuvres completes», Parigi, 1841.
 4) M. PANTALEONI, Alcune osservazioni sulle altribuzioni di valore in assenza di formazione di prezzi

<sup>&</sup>lt;sup>2)</sup> In un certo senso l'opera del Cavalieri precede la stessa analisi sull'utilità dei lavori pubblici, elaborata successivamente nel 1844 in Francia da J. Dupuir (On the measurement of utility of Public Works, in «International Economic Papers», vol. II, trad. dal francese) e negli Stati Uniti (cfr. il River and Harbour Act, del 1902, che prescriveva una analisi dei costi e dei vantaggi dovuti a incrementi negli scambi commerciali, conseguenti alla realizzazione di progetti di sistemazioni fluviali)

di mercato, in « Il giornale degli economisti », Milano, 1904.