

ADRIANO CIANI

La relazione del Prof. Sorbi è ricca di spunti notevoli per quanto riguarda il problema messo in discussione. Tuttavia si può non essere d'accordo quando accenna ad una situazione "nominalmente concorrenziale" del mercato fondiario. Il mercato fondiario oggi non ha più nessuna matrice concorrenziale. Il carattere di intrasferibilità degli immobili fondiari già potrebbe essere sufficiente per spiegare questa affermazione. Tuttavia lo stesso relatore afferma che la formazione del prezzo del suolo è conseguente all'azione di forze economiche, sociali, tecniche e politiche quanto mai eterogenee da zona a zona, da paese a paese a seconda delle specifiche destinazioni.

A limitare più particolarmente la concorrenzialità del mercato fondiario sono quei fattori di incidenza negativa sul contenuto della proprietà relativi all'applicazione di leggi ordinarie e speciali nonché della Costituzione.

A quanto elencato a proposito dal relatore c'è però da aggiungere che tale concorrenzialità non esiste ad esempio nelle zone in cui è predominante la presenza di coltivatori diretti o di affittuari i quali con il loro diritto di prelievo portano il mercato dei terreni in una situazione di stallo. Non esiste quando di fronte a pochi grandi possessori di capitali operano invece molti piccoli operatori, privi o quasi di capitali liquidi, che agiscono sul mercato soltanto grazie a finanziamenti esterni (mutui o contributi).

Fra i grandi possessori di capitali particolare posizione assumono alcune imprese multinazionali che in alcuni casi come nella zona del Chianti o del Barolo si presentano con un'azione sul mercato fondiario di quasi monopolio. Per questo molti terreni con particolari caratteristiche e indirizzi produttivi vengono tolti dal normale processo di domanda ed offerta.

La parte della relazione che desta maggiore interesse è quella relativa alla teoria estimativa dei beni fondiari.

L'estimo sta attraversando una fase di critica sopravvivenza perché non si è adeguato alla rapida e continua evoluzione socio-economica della nostra società. I già diversi compartimenti stagni di Estimo rurale, estimo edilizio, industriale, ecc. non hanno più ragione di esistere poiché non si può più distinguere un mondo prettamente rurale da uno industriale. A questa evidente confluenza e compenetrazione delle varie attività si aggiungono nella valutazione dei beni, fattori (particolari per ogni caso) in termini di non redditività a carattere prettamente effettivo, non tradizionale, che fanno pertanto uscire la teoria estimativa dall'ambito inadeguato dei canoni della teoria economica del valore più classica.

L'estimo attuale e del futuro quindi esiste ed esisterà in quanto tale; per ogni oggetto di valutazione e per ogni caso porta alla più valida attribuzione di valore. L'estimo avrà certamente il suo ruolo come disciplina dell'attribuzione dei valori dei beni, attingendo fonti di modalità operative delle norme teoretiche già esistenti così come dalle scienze sociali collegate e soprattutto dall'oggetto di valutazione visto nel particolare spaziale, temporale, politico, sociale, economico.