

Orto-eterodossie estimative in tema di miglioramenti fondiari S. C. Misseri

Dichiarazioni

Al pittore norvegese Munch si deve il quadro - di recente alla ribalta per vicende ladresche - Il Grido. L'interpretazione autentica: che cosa gridi, è ignota; azzardiamo la seguente: una rivendica di *Humanitas*. Abbacinato dal potente strumento ectosomatico da lui stesso creato, l'uomo ne sta diventando schiavo con perdita di facoltà logiche, forse mantenute - elitariamente - dai facitori "software", i dominatori del futuro.

Un riflesso in parallelo appare nelle scienze sociali fino all'Estimo la più antica e la più sconosciuta scienza sociale laddove - una buona volta - si voglia comprendere che essa, misurando il valore, è un Codice di Giustizia: ma, dove è il riflesso sull'Estimo? In una esasperata tendenza meccanicistica orpellata dal simbolismo matematico. Riflettendoci, abbiamo fatto un nobile se non stretto accostamento agli *gedanken experimente* di Einstein.

L'accostamento si riempie di squallore in Italia per la schiavizzazione palese desumibile dalle bibliografie inzeppate da citazioni di autori statunitensi. Non è un merito e sarebbe bene farlo presente alla gioventù che si accosta ad *haustum scientiarum*. Spesso lo squallore rasenta la miseria dell'esercizio: lo schema "scientifico" è preso da chi lo ha inventato e poi si immerge un poco di numeri che dovrebbero essere espressione quantitativa di «caratteri» osservati¹.

* Prof. ordinario di Estimo nell'Università di Catania

1) Carattere: è l'elemento da cui dipende il valore. Il numero esprime la quantità ne è la moda o intensità. Problema estimativo aperto è la trasmutazione quantitativa dei caratteri qualitativi. Lo segnaliamo alla gioventù ricercatrice avvertendo che *la soluzione la deve ricercare nell'ambito della logica.*

Posizionatura oggettuale

Nella parlata comune la parola "investimento" ha significati polivalenti, può individuare anche lo scontro fra due automobili. Attribuendo ragione a Wittgenstein quando afferma che le parole acquistano senso compiuto nella contestualità di un ambiente dialettico definito, si afferma che questo è quello tecnico-economico entro cui "investimento" può significare l'azione (progetto-convenienza), il mezzo (capitale-lavoro), la risultante (l'opera).

Liquidiamo subito il mezzo, fisicamente differenziato in capitale e lavoro ma entrante nei percorsi di investimento come omogenei. Alle funzioni classiche della moneta - rinvenibili in tutti i manuali di Economia politica - ne abbiamo aggiunta una - di cui, forse, possiamo attribuirci la paternità - e cioè quella di rendere, appunto, omogenee cose per natura diverse: basta ricondurle al loro valore espresso in moneta; capitale e lavoro hanno i rispettivi prezzi epperò la conversione è fattibile e una volta fatta possono effettuarsi i calcoli matematici economici di convenienza ed estimativi di valore. Nè costituiscono barriera eventuali sfasamenti temporali delle grandezze in causa; l'omogeneizzazione è resa possibile dall'Aritmetica finanziaria con operazioni di montante o di anticipazione.

Ripiegando l'attenzione sull'opera come risultante dell'investimento non si può negare ad essa il connotato del polimorfismo predicabile anche all'investimento *generaliter*; non è azzardata dunque l'assimilazione ad un "insieme". Ricerchiamo in esso un ordine sistematico:

- è enucleabile dall'insieme investimenti il sotto-insieme degli investimenti in agricoltura;
- è enucleabile dal sotto-insieme degli investimenti in agricoltura la classe degli investimenti aziendali;
- è enucleabile dalla classe degli investimenti aziendali la sotto-classe degli investimenti fondiari.

Lo sviluppo di sapore teoremativo ci pare ineccepibile, almeno per i legamenti di appartenenza, ma non è concluso.

Infatti, emergono questioni di significanza, di contenuto, di estensività (o ampiezza).

La significazione si ricollega al concetto di migioria (del capitale fondiario in relazione a incrementi di reddito o di patrimonio). A questo punto si può formulare la proposizione quasi "atomica" (il

linguaggio è quello della Logica; per ricordo: *Matematica senza numeri* di G. Spirito): "l'investimento fondiario è un miglioramento".

Da questo momento si parlerà, dunque, in termini di miglioramento fondiario che, avuto riguardo al contenuto si esplicita:

- è un'opera che trasforma il fattore naturale in capitale fondiario;
- è fisso per natura;
- è irreversibile nella sostanza.

L'aspetto ultimo è l'estensività. Invero, significanza e contenuto esauriscono le condizioni di appartenenza alla sottoclasse, perciò sarebbero escludenti. Ma non si è a fronte di un problema risolto per l'individuazione più giuridica che tecnica delle *addizioni* intorno alle quali Malacarne fece una ampia disquisizione sulle pagine di un vecchio fascicolo di Rivista di Diritto Agrario. Per un certo profilo, le addizioni sono miglioramenti fondiari per altro sono miglioramenti agrari. Il connotato più saliente, probabilmente, è ricondotto alla loro non fissità per natura ed anche, ancora probabilmente, ad una non fissità per destinazione. Il Giurista, legandosi alla varietà casistica sopra detta, ha proposto la sistematica:

- addizioni semplici,
- addizioni costituenti miglioramento separabili,
- addizioni costituenti miglioramento non separabili (la separazione farebbe emergere un danno).

E' possibile, dunque, la costruzione del seguente prospetto che conclude il paragrafo.



L'argomento prossimo tratta dell'appartenenza scientifica.

Sull'appartenenza scientifica

Lo svolgimento sarà dicotomico con un seguito di complemento.

E' richiamata la fase dell'azione che è tecnico-progettuale ed anche economica per il vincolo della convenienza. Dandosi prevalenza a quest'ultima facies, l'argomento ricade all'interno dell'Economia in quanto giudizio ex ante su alternative di convenienza fondato sulla *valutazione* di differenti prospettive di utilità.

Il referente estimativo è ben diverso: insiste sull'opera già eseguita su cui - per una casistica in seguito rassegnata - si chiede ex post la *stima* del valore.

La sottolineatura di "valutazione" e "stima", l'una, come detto, individuazione dell'utilità maggiore dell'operatore, l'altra previsione di un prezzo "atteso", vuole rimarcare l'enorme differenza sussistente e separatrice tra Economia ed Estimo. Essa risale a von Mises. L'abbiamo resa più congruente estimativamente sostituendo a "previsione di un prezzo atteso" con "previsione di un valore come stato potenziale di un prezzo atteso" valido per due operatori al limite minimo².

Non abbiamo difficoltà a confessare una certa amarezza per la mancata ridondanza di quanto sopra nell'ambiente degli Studiosi di Estimo, specialmente accademici. Il preannunciato complemento è nell'ordine politico. Storicamente e per molti secoli il miglioramento fondiario - singolo/aziendale - è stato un fatto in larga parte privato. L'ingresso della Politica come azione obiettivata alla sua promozione attraverso lo strumento giuridico, è assai recente. La ricaduta estimativa non è di poco conto; sarà esaminata appena qualche pagina avanti.

Estimo e miglioramenti fondiari

Tenuto conto il dato reale che l'Incontro di Studio intende celebrare - giustamente - Le Lezioni di Estimo di Ernesto Marengi, l'abbrivo è preso da esse e dal suo Autore; quanto progresso non è chiamato in causa.

2) La valutazione ha per limite minimo un solo operatore.

Per nostri ricordi Le Lezioni non contengono un capitolo dedicato all'Estimo dei miglioramenti fondiari, richiamati dall'A. non marginalmente ma incidentalmente in una nota di pag. 69 qui trascritta.

"Con ciò è risolta la questione, relativa al valore della suscettibilità di miglioramento delle terre. Esa ha valore - come diceva bene il Francolini - tuttavolta che trova prezzo fra gli uomini"³.

Altro richiamo con lo stesso carattere di incidentalità è rivenibile alle pag. 118/119 a proposito delle stime originate dal diritto di enfiteusi. L'A. così scrive:

"Ma in ogni caso l'enfiteuta ha diritto a un compenso per i miglioramenti compiuti sul fondo.

"E tale compenso si determina:

a) in base al miglioramento (al maggior valore del fondo), se la devoluzione è dovuta a scadenza di contratto;

b) in base alla concorrenza della minore somma tra lo speso ed il migliorato, se la devoluzione è imputabile a mancata osservanza dei patti, (art. 1566, C.C.). Ma all'atto pratico non sempre è facile il determinare lo speso (il costo) di miglorie fondiarie, eseguite molti anni addietro e nemmeno esattamente definibili: in tale caso è giocoforza adottare il criterio estimativo del maggior valore: ossia del migliorato"⁴.

Laddove l'attenzione scientifica del Marengi sia stata ferma a quanto sopra riportato sarebbero emergenti i seguenti punti.

- 1) Non era ignota la nozione di miglioramento fondiario, epperò gli fu sfuggente la loro entità complementare al fattore naturale.
- 2) Ebbe percezione di un compenso spettante all'esecutore di un miglioramento ma gli mancò la percezione dell'estensibilità a tutta la casistica.

3) Francolini F., *Se la suscettibilità di miglioramento abbia valore e quale ne sia la misura in stime di beni immobili ecc.*, Torino, Fratelli Bocca, 1914.

4) (La nota è del Merenghi). A rigore di termini il maggior valore del fondo corrisponde al migliorato solo nell'ipotesi che il mercato dei terreni e la potenza d'acquisto della moneta siano rimasti invariati; dal giorno in cui ebbe luogo il contratto di enfiteusi. - Ma questa ipotesi - nelle condizioni attuali - è lontanissima dal vero: per il fenomeno soprattutto della svalutazione della moneta. Conseguenza del quale gli è che il maggior valore del fondo medesimo supera, e di molto (se l'enfiteusi non è recentissima) l'importo del migliorato. Il D. Legge 15 Luglio 1923 è, adunque, sempre e spiccatamente favorevole agli interessi dell'enfiteuta

- 3) Ebbe conoscenza delle nozioni di "speso" e di "migliorato" mutuata dal D.L. 15 luglio 1923 oppure dall'art. 1566 vecchio C.C..
- 4) Non ebbe percezione metodologica della stima dello speso, riferito al "costo" e non al "costo di produzione". Forse nell'epoca la teoresi del costo di riproduzione non aveva avuto sistemazione estimativa (aspetto economico nella letteratura corrente; aspetto fenomenico del valore secondo la nostra terminologia). Eppure Francesco Ferrara padre del costo di riproduzione è anteriore al Marengi.
- 5) Suscitano fondate perplessità le affermazioni secondo le quali "non è sempre facile determinare lo speso di miglorie molti anni addietro" e la rispondenza tra "maggior valore del fondo e migliorato solo nel caso di sistema reale dell'economia stazionario".

Riportando il caso - come giusto - al momento dell'insorgenza del quesito di stima e così anche le grandezze, si è pervenuto alle corrette formulazione metodologiche:

- a) speso = costo di riproduzione al momento della stima assumendo il sistema dei prezzi in esso vigente e la tecnica equivalente, con deprezzamento connesso allo stato funzionale del miglioramento.
 - b) migliorato = differenza tra il valore del fondo con il miglioramento nel suo stato di sussistenza e valore del fondo nell'ordinamento strutturale che esso avrebbe senza il miglioramento, con tutte le grandezze riferite al momento della stima.
- a) e b) Sintetizzano la metodologia di stima valida messa a punto, probabilmente, dopo il decesso del Marengi avvenuto nel 1925.

A tale messa a punto può darsi abbiano contribuito la rilevanza tecnico-politica di un certo momento storico - quello in cui fu promulgata la legge 215/1933 - e l'accoglimento del diritto indennitario per i miglioramenti fondiari obbligante il proprietario ad un rimborso all'esecutore (non proprietario dell'azienda ma gestore) delle opere.

Tale accoglimento è espresso in forma generalizzata - senza configurazione giuridica dell'esecutore - dal Legislatore nell'art. 936 nuovo C.C., traslato analogicamente ad una vasta casistica, se esecutore e: affittuario, mezzadro, enfiteuta, usufruttuario, possessore di buona fede, possessore di mala fede, percettore di cosa indebita, donatario coerede soggetto a collazione, compratore con patto di riscatto, compratore di buona fede evitto, terzo acquirente di immobile ipotecato, erede apparente, marito esecutore di miglioramento su beni dotali, miglioratore di beni parafernali, usufruttuario legale, comodatario, creditore anticretico.

Non risultano alla nostra cultura altri casi.

L'ammontare del rimborso oscilla tra lo "speso" e il "migliorato" a scelta del soggetto obbligato, tranne casi di specifica pronuncia legislativa (il migliorato) interpretata come atteggiamento di favorevolezza del Legislatore essendo ammesso per vero che il migliorato sia tendenzialmente maggiore dello speso. Tale benevolente atteggiamento trova riscontro successivo nel nuovo C.C. e in leggi (sui Patti agrari).

Un'apparente anomala si può invocare nel caso del mezzadro se l'art. 8 della legge 756/64 designa l'indennità quale *costo effettivamente sostenuto*. Sulla base, crediamo, del principio che nel Codice e nelle leggi non bisogna attestarsi alle espressioni letterarie quanto alla interpretazione della volontà del Legislatore e con la reggenza di fondate motivazioni analogiche ed equitative, l'espressione "costo effettivamente sostenuto" è stata riportata al canonico costo di riproduzione nella sua formulazione estimativa.

A conclusione si annota la disparità di trattamento dell'esecutore dipendente dalla sua configurazione giuridica laddove l'opera eseguita ha un contenuto di inequivocabile individualità. La cosa potrebbe essere comprensibile nel caso del possessore di mala fede per un sottinteso volere punitivo della mala fede, appunto. Negli altri casi la disparità di trattamento può trovare giustificazione come fatto politico.

Politica e miglioramenti fondiari

Datiamo l'evidenza del rapporto Politica-Miglioramenti fondiari al 1933 con la promulgazione della già evocata legge 215/33; con essa la Mano pubblica, infatti, attrasse a sé aspetti esecutivi dei miglioramenti fondiari incentivandoli con erogazioni di contributi monetari nella duplicità o in conto capitale o in concorso nel pagamento degli interessi.

La ricaduta estimativa non è di poco conto insorgendo la correlazione contributo pubblico/costo del miglioramento (lo "speso").

Nella fattispecie estimativa, cioè costo di riproduzione a fini di indennizzo, che ruolo ha il contributo percepito dallo esecutore del miglioramento? In letteratura pare acquisita la nozione della detrazione dall'indennità e su essa nozione pare sia ferma. Epperò, almeno, sono segnalabili due fatti notevoli:

- lo sfasamento temporale tra incasso del contributo e calcolo del costo di riproduzione;
- lo stato di ammortamento.

Ci sembra che l'argomento meriti attenzione per la vastità "politica" in tema di miglioramenti fondiari.

Considerazioni finali molto brevi

Sono impiegate sulla valenza dei miglioramenti fondiari nelle situazioni tecnico-economico-politiche della società italiana secondo fasi storiche.

Dacchè abbiamo posto il vincolo temporale del 1933, da questo prende abbrivo il futuro svolgimento.

L'epoca era caratterizzata da una società sorretta da un parlamento "annacquato" (Camera dei Fasci e delle Corporazioni), la cui politica economica si concentrò nella spasmodica ricerca di una non dipendenza esterna (leggasi Resto del Mondo) con esaltazione delle risorse nazionali chiamate a coprire i bisogni degli italiani. Fu l'autarchia, anche alimentare da cui l'esaltazione dell'agricoltura nel ruolo di produttrice di derrate quantitativamente correlate agli obiettivi di autosufficienza. Bonifiche, colonizzazioni, appoderamenti, miglioramenti fondiari e agrari acquisiscono rilevanza risucchiando parecchio dell'attenzione pubblica.

La dolorosa parentesi bellica non fa storia in argomento.

La fase post-bellica pose il problema del ritorno dei soldati e quindi dell'offerta di lavoro a cui fu chiamata a concorrere l'agricoltura e così venne la Riforma agraria contenente l'aspetto "Riforma fondiaria". Lo scorporo di "reddito imponibile" tradotto in ettari mise a disposizione terre per la formazione di aziende a superficie discutibile ma con il connotato dell'appoderamento. Lo scenario era cambiato ma la "politica dei miglioramenti fondiari" fu ferma nella sua, diciamo ampollosamente, filosofia.

Nasceva, però, un nuovo scenario e cioè il mito dello sviluppo fondato essenzialmente sul secondario con l'accentuato declino dell'importanza relativa dell'Agricoltura e con il vistoso esodo agricolo. Furono i segni di un incipiente interesse per altri miglioramenti della categoria "agrari" e per una certa differenziazione nella scala cardinale di importanza dei vari miglioramenti fondiari: incominciarono a

collocarsi all'ultimo posto i fabbricati rurali sopravanzati dall'irrigazione e dall'immissione di colture non orientate alla quantità ma al reddito. Il fatto aggettivato "incipiente" è diventato poi assai consistente nello scenario di una società più complessa con presenza attiva e quasi preponderante del terziario. Lo sfruttamento delle risorse è diventato più incisivo, i rifiuti di processi produttivi (anche delle risorse importate) hanno aperto le prospettive dell'inquinamento e dello sviluppo sostenibile.

La ridondanza sull'agricoltura si è tradotta anche nell'emergere dell'aggettivo "biologico", in sequenza: quantità, reddito, qualità secondo natura. Se l'ultimo connotato di qualità secondo natura assumesse dimensioni estensive - ci crediamo poco - sarebbe prevedibile un affievolimento tecnico-economico dei miglioramenti fondiari e agrari, avendosi una polarizzazione di mercato sul "prezzo" del prodotto biologico. Riconfermiamo ancora una volta il nostro scetticismo.

Piuttosto è da vagliare una fenomenica rappresentativa di un altro punto di vista che presentiamo all'attenzione con il termine "globale". Lo schema partitivo - di cui, invero, ci siamo serviti, tra settori primario, secondario, terziario non ha più ragione d'essere. La fittezza delle interrelazioni tra i settori mentovati è tale da avanzare l'ipotesi di una loro assorbenza completa nel sistema reale di una società globale, oggetto unitario della politica⁵. Ciò, se si verificherà, porterà ad altre assorbenza, sempre unificanti, non estranee nella letteratura giuridico/agricola. Infatti, Giovanni Carrozza avanzò l'ipotesi del raggruppamento di ogni intervento, sintonico all'argomento che si tratta, nella classe delle miglorie agrarie.

Per completezza non si dovrebbe sottacere l'immanenza della C.E.E. ora U.E. e della sua P.A.C. Partita, almeno ad una certa data, da due punti fermi "Orientamento" e "Garanzia" si è sperduta poi in migliaia di provvedimenti per cui non è più la Politica Economia dell'Agricoltura bensì la Politica Burocratica dell'Agricoltura. E non poteva essere diversamente non essendoci - nono-

5) In un'ottica addirittura mondiale, della globalizzazione dei sistemi sociali, ne hanno già parlato:

- Carm G. - *Il nuovo disordine economico mondiale*. Bollati Boringhieri. Torino, 1994.

- Dahrendorf R. - *Quadrare il cerchio*. Laterza. Bari, 1995.

stante le parole - un mercato comune mancandone i presupposti e cioè una sola moneta e un solo organo gestore della moneta⁶.

Non sappiamo se quanto esposto avrà una ricaduta estimativa generale e particolare sul microcosmo dei miglioramenti fondiari. Due cose appaiono certe. Una può essere la loro riconsiderazione in coordinazione al mantenimento di funzioni ambientali, l'altra la riconferma della marginalità del fabbricato rurale come sede abitativa dell'Agricoltore. Quelli esistenti e chiusi passano a destinazioni d'uso non agricole con apprezzabile mercato dove l'Estimo è presente, mentre quelli aperti e funzionali si integrano in processi produttivi misti agro-turistici.

6) Aveva ragione Luigi Amoroso che queste cose disse e scrisse fin dal 1966. V. *Le leggi naturali dell'Economia*. UTET, Torino, 1966.