

4. NUOVI CONTRIBUTI ALLA TEORIA DELLE STIME

ARRIGO SERPIERI

Riteniamo di fare cosa gradita agli amici soci del Centro pubblicando un importante scritto di Arrigo Serpieri su « Nuovi contributi alla teoria delle stime », che apre la serie contenuta in un volume che la Facoltà Agraria e Forestale di Firenze volle stampare in occasione del Suo 80° compleanno, nell'anno di grazia 1957.

A distanza, giusto, di trenta anni questa opportunità è sembrata alla redazione del Bollettino particolarmente felice.

In questo scritto, per verità non conosciuto da tutti (fu pubblicato, infatti, subito dopo la guerra, nel numero 1° della « Rivista di Estimo agrario e Genio Rurale » del 1946), a parte il logorio che il tempo inesorabilmente fa calare su ogni cosa, vi è indicata, quasi al termine, una via da percorrere per rendere sempre più feconda questa disciplina e latrice di contributi adeguati, diremmo oggi, alla nuova realtà produttiva, economica, sociale e culturale.

« Assai meglio è che gli studiosi dedichino ormai le loro forze a render possibile o perfezionare le applicazioni dei concetti teorici ormai noti. In questa direzione v'è ancora molto da lavorare... ».

Ed è proprio la via che da diversi anni si sforza di percorrere il Ce.S.E.T. ampliando sempre più l'orizzonte investigativo, ai fini di una cosciente e corretta applicazione dei ben noti concetti teorici dell'Estimo, nei vari settori operativi, oltre quello rurale.

Ci piace terminare questa piccola chiosa riportando quanto all'ora Preside della Facoltà Agraria e Forestale di Firenze prof. Marino Gasparini scriveva nella « Presentazione » del citato volume: « La Facoltà Agraria e Forestale di Firenze, legata alla feconda opera di Arrigo Serpieri Docente e Studioso, sente viva riconoscenza per quanto Egli ha fatto in quarant'anni di attività. Per questo motivo e quale espressione indelebile di affettuoso ricordo, la Facoltà ha voluto raccogliere nel presente Volume alcuni tra i Suoi più importanti scritti apparsi in questi ultimi anni, non sempre facilmente rintracciabili... È questo un modesto omaggio al Maestro che, sempre brillante di spirito, fertile di idee, ricco di saggia esperienza, compie felicemente il Suo ottantesimo anno di età. Firenze, giugno 1957 ».

Purtroppo, due anni dopo, nel gennaio del 1959, Egli, che era stato sempre sollecito verso la ricerca del nuovo e del meglio, tenace nella difesa del vero, indomito nel professare rettitudine ed onestà in ogni circostanza, ci lasciava per sempre.

U. S.

La revisione della teoria delle stime, iniziata con una mia memoria pubblicata nel 1916-17, è stata continuata particolarmente dal prof. Medici, con suoi lavori da me presi in esame in alcune osservazioni complementari al citato saggio¹.

Più recentemente, il Medici stesso e il prof. Famularo hanno portato nuovi notevoli contributi, che sono ora discussi in questa nota².

I.

È pacifico che il giudizio di stima di un bene economico consiste nell'attribuirgli un valore, espresso in moneta: la attribuzione si fa in vista di determinato ufficio o compito cui la stima deve servire, cioè, come aveva insegnato il Pantaleoni, in vista del suo *scopo*, o, come ora preferiscono dire il Medici e il Famularo, della sua *ragione pratica o motivo*.

Quale preciso rapporto lega la conoscenza di questo scopo o ragione pratica o motivo con la formulazione del giudizio di stima? Io avevo posto in evidenza che c'è fra i due momenti un anello intermedio, che chiamai *criterio di stima*; e precisamente scrissi: a seconda dello scopo della stima è diverso il criterio al quale occorre attenersi nella valutazione. Questa infatti può aver luogo o in base al valor di mercato, o in base al costo, o in base al valore di capitalizzazione, o in base al prezzo di trasformazione o infine in base al prezzo di surrogazione; e pertanto chi è chiamato a stimare un bene economico deve in primo luogo riconoscere quale dei suddetti criteri corrisponde, nel caso specifico, allo scopo della stima.

Ora il prof. Famularo, seguito dal Medici, ha insistito sulla distinzione delle due fasi, una antecedente – determinazione dello scopo della stima –, l'altra successiva – determinazione del criterio di stima –; e ha precisato che questa seconda fase consiste propriamente nel determinare quale *aspetto economico* del bene in questione sia da considerare in rapporto alla ragion pratica della stima (se il valore di mercato o il costo, ecc.). In sostanza, si è posto in evidenza che ciascuno di quelli che io avevo chiamato *criteri di stima* corrisponde a un diverso *aspetto economico* del bene da stimare (valore di mercato, costo, ecc.); e che

¹ I miei studi si trovano ora pubblicati nel volume *La stima dei beni fondiari*, Bologna, Edizioni Agricole, 1939. Quelli del MEDICI sono: *Introduzione all'estimo agrario*, Roma, Ramo edit. agric., 1936; *Lezioni di estimo*, Bologna, Zanichelli, 1937.

² Del MEDICI si veda lo studio: *Intorno al giudizio di stima* (Ed. Agricole, Bologna, 1943), nel quale sono raccolti tre articoli, intitolati rispettivamente « Il giudizio di stima », « Il metodo di stima », « Le osservazioni complementari sulla stima dei beni fondiari del Serpieri », e pubblicati nella *Rivista di estimo agrario*, maggio, giugno 1943. Del FAMULARO si vedano in particolare i seguenti studi: *La stima analitica nell'economia classica e in quella corporativa*, nella *Rivista del Catasto*, n. 4, 1940; *Ancora sul progetto di dipendenza del valore dallo scopo della stima*, ibidem, n. 2, 1942; *Della variabilità del valore con lo scopo della stima e di un possibile sesto criterio di stima*, ibidem, n. 3, 1943; *Sulla stima delle aziende industriali*, ibidem, nn. 4 e 5, 1943.

la scelta del criterio consiste appunto nella determinazione dell'aspetto economico da considerare, e con ciò del *quesito di stima*.

Il Medici conclude che il *criterio di stima* può essere abolito, anzi è bene abolirlo, perché la parola criterio è mal scelta e può ingenerare, e pare abbia di fatto generato, equivoci. Il giudizio di stima, egli scrive, si configura semplicemente così: esso nasce perché richiesto da una determinata *ragione pratica*, la quale designa che cosa si richiede al perito, cioè precisa l'aspetto economico che si deve stimare del bene considerato. Formulato che sia il quesito estimativo (esempio: si determini il probabile valore di mercato del bene fondiario A; il costo di riproduzione del bene B, ecc.), il perito deve procedere alla sua determinazione con metodo estimativo. Ciò fatto, egli concluderà la stima con un giudizio che consisterà in una cifra esprimente il valore di mercato, il costo, ecc.

Non trovo difficoltà ad accettare questa formulazione, pur non vedendo tra essa e quella precedente alcuna sostanziale diversità, e pur non essendo convinto che la parola *criterio* sia stata usata impropriamente.

Dire che per stimare un bene occorre considerarlo in uno od altro suo aspetto economico, occorre cioè considerarne il valore di mercato o il costo, ecc., a seconda della ragione pratica della stima, pare a me che proprio equivalga a dire che, a seconda di questa ragione pratica, occorre seguire una diversa norma o criterio di valutazione (criterio, ci dice il Medici, è norma per orientarci all'azione).

Ma non insisto: insistere in una discussione come questa, mi parrebbe bizantinismo.

Nota piuttosto che il Medici trae dalle cose dette i seguenti due corollari:

a) non è vero (come aveva insegnato il Pantaleoni, seguito da me) che il giudizio di stima acquisti significato solo dallo scopo o ragione pratica della stima stessa: esso sussiste anche indipendentemente da ogni ragione pratica, in quanto valutazione del bene in un suo particolare aspetto economico, in quanto cioè determinazione del suo probabile prezzo di mercato, o del suo probabile costo, ecc.;

b) lo stesso bene può avere più valori di stima, non (come si è affermato) perché la stima può avere diversi scopi, ma perché dello stesso bene si possono considerare diversi aspetti economici (il valore di mercato, il costo, ecc.).

Osservo in proposito che, se in astratto il giudizio di stima sussiste anche indipendentemente da ogni ragione pratica, in concreto tuttavia esso si formula solo quando c'è una ragione pratica di formularlo: ciò posto è proprio un errore affermare che il giudizio di stima trae il suo significato da quella ragione pratica, dacché è appunto essa che determina l'aspetto economico da considerare (o criterio di valutazione)?

È proprio erroneo affermare che la pluralità dei valori di stima è dovuta alla pluralità degli scopi (o ragioni pratiche) di essa, quando si riconosce che sono appunto questi vari scopi che dettano il vario aspetto

economico da considerare nel bene oggetto di stima (o vario criterio di valutazione)?

Ma, anche qui, non insisto... per non bizantineggiare.

Il Famularo ha prospettato la possibilità di intendere l'estimo in senso restrittivo, come la metodologia che insegna ad esprimere giudizi di equivalenza tra quantità di moneta e alcuni aspetti o attributi di un bene, fissi nella specie (valor di mercato, costo, ecc.), ma variabili nella misura, escludendone quegli insegnamenti che mirano invece a riconoscere la idoneità dei singoli aspetti ricordati a servire allo scopo della stima. La possibilità logicamente esiste; ma, a mio avviso, sarebbe praticamente inopportuno realizzarla. L'estimo deve preparare all'esercizio dell'arte delle stime ed è all'uopo importantissimo — anche se occorre far ricorso a cognizioni non solo economiche, ma pure di diritto, ecc. (è proprio di ogni scienza di applicazione far ricorso a principi attinti a più altre scienze) — insegnare quale rapporto esista tra ciascun aspetto economico del bene da stimare (o ciascun criterio di valutazione) e le varie ragioni pratiche o scopi che può avere la stima; rapporto che non sempre è manifesto o dettato al perito da chi gliene dà incarico o da leggi o da convenzioni, ecc.

Consento invece col Famularo nel riconoscere la opportunità di porre accanto ai cinque esposti criteri di stima (ai quali per altro non vorrei, come il Famularo propone, dar ora nome di *scopi* della stima, col pericolo di ingenerare nuovi equivoci), un sesto criterio, quello del *prezzo complementare*. Esso, bene spiega il Famularo, può avere importanti applicazioni nei casi nei quali occorre determinare il valore attribuibile ad *una parte* di un bene economico: a certi scopi estimativi, il valore può appunto essere rappresentato dalla differenza fra il probabile valor di mercato dell'intero bene e quello che avrebbe, se separatamente venduta, l'altra parte *complementare* a quella oggetto di stima.

II.

Già nelle *lezioni di estimo*, e ora con maggior decisione in altro scritto, il Medici insiste nell'affermare che ogni giudizio di stima ha in sé come carattere immanente la *previsione*.

Io ho posto in dubbio questa affermazione, sembrandomi che esistano stime le quali non implicano previsione.

Le nuove ragioni portate dal Medici, nelle quali concorda anche il Famularo, risolvono il mio dubbio.

Ecco come il Medici ragiona per un caso concreto, nel quale si affaccia evidente il dubbio che la stima implichi previsione. Sia richiesta la stima di un bene fondiario in un giudizio in cui si invochi la *lesione enorme*: anche in questo caso, secondo il Medici, la perizia conserva il carattere di previsione. Si tratta infatti di esprimere un giudizio sul valore che avrebbe avuto il fondo se, al momento del contratto di compravendita che si vuole rescindere, fosse stato offerto liberamente sul mercato. Quel momento, è vero, appartiene al *passato*, ma il processo

logico è quello della previsione, perché il perito deve riportarsi al momento precedente al contratto di compravendita e prevedere quale sarebbe stato il prezzo in un libero mercato. E il Famularo ha queste esplicite parole: « In sostanza, in estimo, quando si parla di previsione, non occorre necessariamente fare riferimento al tempo *futuro*, può anche farsi riferimento ad un tempo *passato* ».

Il vero a me par questo, che havvi una fondamentale differenza — la differenza, come scrive il Medici, e, prima di lui, il Famularo, fra il *certo* e il *possibile* — tra la semplice constatazione di un valore effettivamente realizzato in passato e la valutazione che, se anche riferita al passato, è un *giudizio*.

Ma questo, come lo stesso Medici riconosce, è noto da gran tempo, da quando cioè si è riconosciuto nella stima il carattere di *attribuzione di valore*, che significa non semplice constatazione di fatto, ma giudizio della nostra mente circa il valore da attribuire ad un bene.

Se non che, l'attribuzione può riferirsi ad un tempo futuro (esempio: quale valor di mercato potrà realizzarsi, vendendo il tal bene?), e si tratterà allora di *previsione*; ma può anche riferirsi ad un tempo passato (esempio: quale valor di mercato si sarebbe realizzato vendendo l'anno scorso il tal bene?) e allora — riconosciuto che anche in questo secondo caso non si tratta di riconoscere valori effettivamente realizzati (non sarebbe, allora, una *stima*), ma di giudicare quali valori si sarebbero realizzati in determinate circostanze passate — non vedo poi perché si dovrebbe parlare di *previsione*.

La contrapposizione insomma non è, a mio avviso, come il Medici vuole, tra *constatazioni* e *previsioni*; è fra *constatazioni* e *attribuzioni di valore*, cioè stime.

III.

Il Medici ha bene dimostrato che ogni valutazione — sia essa determinazione del probabile valor di mercato o del costo, ecc. — ha sempre come base, diretta o indiretta, la conoscenza di valori di mercato.

Anche il *costo* è somma dei valori di mercato dei mezzi impiegati nella produzione; anche il *valore di surrogazione* è valore di mercato di beni atti a surrogare quello oggetto di stima; anche il *valore di trasformazione* è differenza tra il valore di mercato del prodotto trasformato e il valor di mercato dei mezzi impiegati nella trasformazione (costo); il *valore di capitalizzazione* è il quoziente di un valore di mercato — il valor locativo del bene — diviso per altro valore di mercato — il saggio di capitalizzazione — e il *valore complementare* è differenza tra due valori di mercato.

La constatata risolubilità di ogni stima nella ricerca del più probabile valor di mercato, e l'analisi sulla natura del giudizio estimativo, hanno portato il Famularo ad affermare che, dal *punto di vista logico*, esiste un solo metodo di stima per tutte le valutazioni: quello del riconoscimento dell'appartenenza del bene da stimare ad una delle *classi*

formate con beni analoghi di prezzo noto, sulla base di un parametro comune a tutti i beni, logicamente arbitrario, ma praticamente da scegliere in rapporto a mutevoli circostanze di fatto. Le classi devono avere come caratteristica fondamentale quella di contenere beni per i quali vi sia costanza pratica del rapporto fra parametro scelto e prezzo. La scelta dell'uno o dell'altro parametro dipende essenzialmente dall'attitudine che essi hanno, a seconda delle condizioni di fatto, di prestarsi più o meno facilmente alla classificazione dei beni, che è sempre indispensabile.

Nello stesso ordine di idee, il Medici afferma che, in ogni caso, il metodo di stima deve consistere in due momenti successivi: 1) accertare valori di mercato; 2) stabilire quale di essi vada attribuito al bene da stimare. In altre parole si può dire che, in ogni caso, il metodo di stima consiste nello stabilire una scala di valori e poi nello scegliere il punto in cui va inserito il bene da stimare. Il metodo di stima è dunque concettualmente unico: tutti i metodi di stima finora distinti (analitico, sintetico, comparativo, ecc.) si possono unificare in esso. Il primo dei due momenti, consistente nella costruzione della scala dei valori, frutto di osservazione statistica, ha carattere obbiettivo: il secondo momento, nel quale il perito giudica in quale gradino della scala va inserito il bene oggetto di stima, e giudicando sintetizza, ha carattere necessariamente soggettivo, pure esistendo anche in questo momento elementi oggettivi, rappresentati dall'esatta conoscenza tecnica ed economica del bene da stimare.

Questa generalizzazione, che tende a cogliere l'elemento comune di tutte le stime, mi pare sostanzialmente giusta ed istruttiva: istruttiva soprattutto perché pone in piena luce che, qualunque sia l'aspetto economico da considerare nel bene oggetto di stima (il criterio di valutazione) e qualunque sia il metodo che si vuole seguire, esigenza prima e fondamentale è un'indagine su valori di mercato, nel territorio e tempo voluti.

Nel caso di stima dei fondi agricoli, questa esigenza, e la esigenza di classificarli in base ad un parametro opportunamente scelto, costituendo una scala dei loro valori, per poi giudicare in quale classe o gradino della scala sia da collocare il fondo oggetto di stima, erano ben note per il caso di determinazione del valore di mercato con il metodo cosiddetto sintetico: ora si è dimostrato che le stesse esigenze sono, in ultima analisi, proprie di ogni valutazione.

È particolarmente interessante vedere come, infatti, esse sussistano anche quando, sempre allo scopo di determinare il probabile valor di mercato di un fondo, si segua invece il cosiddetto metodo analitico, con capitalizzazione del beneficio fondiario.

In questo caso, il beneficio fondiario rappresenta precisamente il parametro scelto per la classificazione dei fondi. Ma ciò importa, come si disse, che tra il beneficio fondiario (parametro) e il valore dei fondi esista un rapporto praticamente costante (che è poi il saggio di capitalizzazione). Ora questo rapporto non può conoscersi e dimostrarsi costante se non con la rilevazione di valori di mercato di fondi e del cor-

rispondente beneficio fondiario: nasce così una scala di benefici fondiari legata con rapporto costante (saggio di capitalizzazione) ad analoga scala di valori dei fondi. Dopo ciò, la determinazione del beneficio fondiario del fondo da stimare dice in quale gradino della scala va inserito il fondo oggetto di stima.

Molto importante - anche dal punto di vista pratico, dell'arte della stima - è, ripeto, l'aver dimostrato che tutte le valutazioni hanno per base la conoscenza di effettivi valori di mercato: s'intende, peraltro, che la dimostrazione di questo carattere comune a tutte non deve poi far dimenticare le differenze che sussistono tra esse, sia nei riguardi dell'aspetto economico da considerare nel bene oggetto di stima (cioè del criterio di valutazione), sia, noto detto aspetto o criterio, nei riguardi delle varie vie da percorrere per giungere alla voluta attribuzione di valore.

Rendersi conto delle note differenziali (la scelta del vario parametro di classificazione ha in proposito particolare rilevanza) è non meno importante che rendersi conto delle note comuni.

IV.

In uno dei suoi articoli recenti il Medici risponde a talune mie osservazioni circa il rapporto esistente fra i concetti di *azienda ordinaria* e *imprenditore ordinario*, in rapporto alla determinazione del beneficio fondiario nella stima analitica o per capitalizzazione, dei fondi agricoli.

Nel mio vecchio lavoro di estimo io avevo dimostrato che la determinazione del beneficio fondiario, in base all'analisi dei risultati della produzione, è in sostanza l'applicazione del teorema della eguaglianza tra valore e costo; e, potendo questa ammettersi solo per un imprenditore ordinario, detta analisi doveva dunque essere condotta in base a *metodi ordinari di coltivazione*.

Io deducevo dunque il principio della *ordinarietà* dal suddetto teorema.

Il Medici, da parte sua, afferma nelle *Lezioni di estimo* che per applicare razionalmente il metodo di stima per capitalizzazione è indispensabile postulare l'esistenza dell'*azienda ordinaria*, nella quale si verifica l'eguaglianza fra valore e costo. Ma di questi concetti di imprenditore ordinario, di azienda ordinaria, egli non si dimostrava soddisfatto, non riconoscendo ad essi sufficiente rigore scientifico. Né risolveva la difficoltà l'identificazione di azienda *ordinaria* e azienda *tipica*, nel senso statistico, dacché il Medici stesso aveva dimostrato, in altra notissima sua ricerca, che l'azienda agraria *tipica* non esiste.

D'altra parte, egli osservava, la eguaglianza tra valore e costo è una verità della *statica economica*: fondarsi su essa può quindi portare lontani dalla realtà, che non è *statica*, ma *dinamica*.

Di fronte al complesso di queste osservazioni, le quali, se non ho errato nell'interpretarle, ponevano in particolare rilievo difficoltà e deficienze del metodo analitico nella stima dei fondi, io - esaminando le

Lezioni di estimo del Medici – dopo aver precisato quale sia la sfera propria di applicazione di detto metodo, cercai di dimostrare che esso poteva essere applicato con risultati praticamente attendibili, in armonia col principio della *ordinarietà*, anche ignorando il problema dell'esistenza, o meno, dell'azienda *ordinaria*; della sua coincidenza, o meno, con l'azienda statisticamente *tipica*; e altresì ignorando il teorema *statico* della eguaglianza tra valore e costo. Bastava, per giustificare il principio della *ordinarietà* e per applicarlo in modo praticamente sufficiente, osservare quel che avviene nel mercato fondario, ove vi esista – come generalmente, e in senso pratico, vi esiste – condizione di concorrenza: proprietari di fondi e aspiranti all'affitto, la cui condotta sia guidata da criteri *finanziari*, finiscono per trovarsi d'accordo su un valore locativo netto di ciascun fondo (beneficio fondiario) prossimo alla differenza tra il valore della produzione lorda che un affittuario *ordinario* sa ottenerne e la somma delle spese che deve sostenervi (escluso, s'intende, il valor locativo, e compreso un ragionevole compenso per l'opera dell'affittuario stesso): non oltre detta differenza, anche se un affittuario abile sa realizzare di più, perché la concorrenza non può sottrarli questo di più; non meno, perché la concorrenza permette al proprietario di lasciare a carico dell'affittuario questo di meno. *Sul terreno pratico o d'applicazione*, ciò chiarisce abbastanza, a mio avviso, che cosa si debba intendere e come applicare il concetto di imprenditore *ordinario*; e d'altra parte, sempre sul terreno pratico, è anche possibile superare – non ripeterò qui come – le altre difficoltà (motivi, nei partecipanti al mercato, diversi da quelli *finanziari*; concorrenza imperfetta, ecc.) che possono presentarsi nell'applicazione del metodo.

Ora il Medici mi risponde che nel mio ragionamento non ho fatto in sostanza che sostituire all'*azienda ordinaria* l'*affittuario ordinario*; che per giudicare se l'affittuario è ordinario bisogna veder come si comporta per condurre un'azienda, cioè bisogna, ancora, ricorrere alla nozione di azienda *ordinaria*; che per definire questa bisogna proprio rifarsi allo schema dell'eguaglianza tra valore e costo, e che le considerazioni da me svolte sul valore locativo, ecc. non fanno appunto che esprimere l'azione delle forze economiche tendenti ad eguagliare valore e costo.

Tutto ciò sta bene, ponendosi su un terreno logico o scientifico; ma non questo era il terreno sul quale mi ero posto io. Io avevo voluto semplicemente richiamare gli studiosi di estimo a non perdere di vista, tra sottili ragionamenti e richiami di concetti rigorosamente scientifici (per questo, un po' scherzosamente, quasi mi scusavo di esservi io stesso ricorso), gli scopi pratici dell'insegnamento dell'estimo, e la possibilità di corretti insegnamenti, sufficiente per la pratica, anche senza riferirsi agli schemi dell'economia *statica* e ai valori statisticamente *tipici*. Da questo modesto punto di vista, quanto allora scrissi anche oggi mi pare corrispondere al fine voluto: esso mostra come – attenendosi al concetto di imprenditore (affittuario) ordinario, non preciso ma sufficiente per la pratica (come del resto lo stesso Medici aveva riconosciuto) – si possa chiarire perché e come il perito debba attenersi al principio dell'*ordinarietà* nella stima analitica, anche senza postulare

la esistenza dell'azienda ordinaria o *tipica*, anche senza dedurre quel principio dal teorema *statico* della eguaglianza tra valore e costo.

V.

Sul terreno strettamente logico o scientifico si tiene invece il Famularo, prendendo posizione nello stesso argomento sopra trattato.

Anche egli afferma che il mio tentativo di fare a meno dell'azienda *tipica* non si può dire riuscito.

La nozione di imprenditore ordinario, dice il Famularo, non è definibile in modo razionale e rigoroso: in ogni caso, il concreto riconoscimento di esso può avvenire soltanto sulla base dell'azienda che è indice della sua capacità e che offre inoltre elementi quantitativi suscettibili di *misura*, e non soltanto di *qualificazione*. Il problema di definire l'*imprenditore ordinario* può dunque essere cambiato in quello di definire l'*azienda ordinaria*: la mancanza o deficienza di questa definizione ha per l'estimo « conseguenze intollerabili, perché l'estimo, inteso come scienza di applicazione, deve poter indicare la metodologia per riconoscere concretamente questa azienda nel tempo e nel luogo in cui occorre operare ».

Ho già detto precedentemente che non sono convinto di questa necessità e credo cioè che, anche senza andare alla ricerca, nel tempo e luogo in cui occorre operare, dell'azienda ordinaria e concretamente riconoscerla, il principio dell'*ordinarietà* sia applicabile con risultati pratici abbastanza attendibili. Basta che il perito, bene conoscendo l'agricoltura di quel luogo e tempo, *costruisca* l'azienda, di cui analizzerà il beneficio fondiario, in tutti i momenti del suo ordinamento, col criterio di escludere quelli corrispondenti ad eccezionale abilità o inabilità dell'imprenditore. Questo criterio dell'*imprenditore ordinario*, non è — riconosco ancora una volta — scientificamente rigoroso, ma lo credo sufficiente per la pratica.

Il che peraltro non esclude, è ovvio, che sia desiderabile perfezionarlo, *razionalizzarlo*; sottrarlo a specificazioni puramente qualitative, per dargli base anche quantitativa, suscettibile di misura. Si tratta di vedere se e come sia possibile.

Le idee esposte in proposito dal Famularo sono assai interessanti.

Egli crede che, per rendere determinato e concreto il concetto di azienda ordinaria, sia accettabile la identificazione di essa, fatta dal Medici, con l'azienda statisticamente *tipica*. Egli spiega ciò osservando che, in *condizioni di concorrenza perfetta*, tutte le aziende tendono ad assumere, come è ben noto, le medesime caratteristiche dell'azienda *marginale*, caratterizzata dall'eguaglianza tra prezzo del prodotto e costo unitario; tendono dunque a determinare la presenza di una azienda più frequente o *tipica*, che sarà simultaneamente *marginale*, nel senso sopra precisato. Essendo azienda *ordinaria* appunto quella nella quale prezzo del prodotto e suo costo unitario sono eguali, si può dunque identificare azienda *tipica* e azienda *ordinaria*.

Se l'azienda *tipica*, in determinato luogo e tempo, esistesse, sarebbe dunque risolto il problema di identificarvi quella azienda *ordinaria*, alla quale potremmo senza dubbiezze riferire la determinazione del beneficio fondiario da capitalizzare.

Se non che, ha dimostrato il Medici, l'azienda *tipica* non esiste. Ciò, afferma il Famularo, è perfettamente naturale. Il Medici ha fondato la sua ricerca su *elementi di fatto di aziende concrete*: ora, nella realtà concreta, tutti sanno che non sono realizzate, o sono realizzate solo in parte, molte di quelle condizioni che la teoria postula per il verificarsi dell'equilibrio di concorrenza perfetta: nel settore agricolo ciò è anche più vero che in altri. Come *concretamente* non esiste concorrenza perfetta, così non può *concretamente* esistere l'azienda *tipica*.

Ma come il concetto di concorrenza perfetta può egualmente servirci, così può servirci quello di azienda *tipica*.

« Se non è stata trovata l'azienda *tipica*, è stato dimostrato che la distribuzione statistica di molti degli indici più importanti delle numerosissime aziende esaminate ha netto carattere binomiale e lascia determinare quindi i valori tipici degli indici stessi. Purtroppo con questi valori non è possibile *costruire* una azienda agraria, perché sono tra loro incompatibili; ma la conoscenza dell'andamento gaussiano di alcuni fattori, aziendali a me pare che debba aiutare nel senso di avvicinare il più che sia possibile alla concezione teorica dell'azienda ordinaria. Con questa cognizione si passa - almeno in parte - da un'ordinarietà descritta qualitativamente ad un'ordinarietà definita quantitativamente... Si può cioè *costruire* una azienda usando simultaneamente il più gran numero di valori tipici fra loro compatibili ed assumendo per il resto dei fattori aziendali i valori che meno si discostano da quelli tipici ».

Queste idee sono persuasive: è augurabile che se ne faccia, in via di esperienza, l'applicazione pratica, sola stregua per un giudizio definitivo in tema di stime.

Ciò mi induce a concludere queste note nello stesso modo usato concludendo le mie *osservazioni* del 1939. Ormai mi pare che, in tema di teoria delle stime, poco vi sia da aggiungere a quanto è stato detto negli ultimi venticinque anni. Continuare ancora a teorizzare, in materia, fa correre il pericolo di cadere in sottigliezze poco feconde per i fini pratici dell'estimo. Assai meglio è che gli studiosi dedichino ormai le loro forze a render possibile o perfezionare le applicazioni dei concetti teorici ormai noti. In questa direzione v'è ancora molto da lavorare. La sistematica osservazione statistica dei valori di mercato dei fondi, la classificazione di questi con la scelta del più opportuno parametro, la concreta costruzione di aziende ordinarie o tipiche ecc., questo sembra il lavoro oggi più utile. Lavoro, d'altronde, che non tanto richiede genialità o sapere di singoli individui, quanto la paziente e disciplinata collaborazione di molti.

Ma è proprio questo che è più difficile ottenere da studiosi italiani.

(Dalla *Rivista di Estimo Agrario e Genio Rurale*, vol. IX, n. 1, febbraio 1946).

Resumé

Il s'agit d'un des derniers écrits de A. Serpieri, publié pour la première fois en 1946 dans la « Revue d'Evaluation agricole et Genie Rural » sur « Nouvelles contributions à la théorie des évaluations » qui n'est pas beaucoup connu, en considération du moment dans lequel il fut publié, et publié de nouveau en 1957 par la Faculté d'Agriculture de Florence, où le savant et Maître a enseigné pendant plusieurs dizaines d'années, à l'occasion de son 80 anniversaire.

Exactement après 30 ans la rédaction du Bulletin a pensé de faire une choix bien agréable en le publiant de nouveau à cause ainsi des plusieurs éléments de réflexion et de recherche qui peut encore donner.

L'A. examine critiquelement les contributions remarquables, qui étaient neuves au moment dans lequel apparurent parmi le 1936 et le 1943, de la part des deux savants très connus leurs même, Medici et Famularo, sur le sujet de la revision de la theorie des évaluations.

L'A., à l'aide d'une dialectique serrée et au même temps concise, presque « tacitienne », prend à examiner les profondes contributions sous dites; il accepte ainsi l'opportunité de considerer un sixième critère formulé par Famularo, c'est à dire du « prix complémentaire », soulignant les concordances et les différences. Il rectifie certaines prépositions là ou, à son avis, le croit nécessaire, par exemple dans la polémique, le temps là très vive et ébranlée, si chaque jugement d'évaluation aie ou moins, dans sa propre formulation, la prévision comme caractère immanent.

Il met aussi en évidence que l'opposition n'est pas entre « confirmations » et « previsions » mais entre « confirmations » et « attributions de valeur » c'est à dire évaluations (stime).

De la même manière sont encore interessants les reliefs autour de l'entreprise « ordinaire » et de l'entrepreneur « ordinaire » en démontrant pourquoi et comment l'expert doit se tenir « au principe de l'ordinarité » dans l'évaluation analytique, sans postuler l'existence de l'entreprise ordinaire et sans tirer aussi ce principe du theorème « statique » de l'égalité entre valeur et coût. Et il conclut dans la même manière qui à terminé les « Observations » du 1939 c'est-à dire que à propos de la théorie des évaluations peu il y a à ajouter à ce qu'on a dit dans les derniers 25 ans en soulignant qu'il serait beaucoup mieux si les savants s'engagent pour rendre possible ou perfectionner les applications de la théorie d'évaluation et que dans cette direction il y a encore beaucoup à travailler.

Summary

This is one of Arrigo Serpieri's last papers; in it he presents « New contributions to the theory of estimates », first published in 1946 in « Rivista di Estimo agrario e Genio Rurale ». Because of the time of its first appearance it was not much known, on the occasion of the Author's 80th birthday, the paper was republished in 1957 by the Fa-

culty of Agriculture of the University of Florence, where this eminent Scholar had taught for many a decade. Now just thirty years later the editors of the Bulletin have deemed its republication would be highly appreciated, considering the many suggestions for meditation and research that this paper still offers.

In effect, the Author critically examines the remarkable contributions, new at the time they were made known between 1936 and 1943, by two other prominent Scholars, Medici and Famularo, concerning the question of a revision of the theory of estimates.

With a dense, lucid and at the same time concise argumentation the Author examines these weighty contributions, while accepting the expediency of considering a sixth criterion proposed by Famularo, namely that of a 'complementary price', underlining concordances and difformities, rectifying where, in his opinion, he considered certain statements necessary, such as those met with in the controversial dispute whether or not « any decision of evaluation contains in itself a prevision as its inherent feature », pointing out that the contraposition does not lay between « ascertainment and prevision » but between « ascertainment and attributions of value », that is to say estimates.

Not less interesting are still today his observations on « ordinary » farm and « ordinary » manager demonstrating why and how the estimator must keep to the « principle of ordinariness » in analytic estimates, even though not postulating the existence of an ordinary farm, and without deducing this principle from the « static theorem » of the equality between values and costs.

Concluding as in his 'Observations' (1939) Serpieri says « on the subject of the theory of estimates there is little to add to what has been enounced in the last 25 years »; and « that it would be much better for experts to direct their efforts to make possible or improve the application of the theoretic concepts now known. In this direction there is still much to be done... ».