

SILVIO MENGHINI¹

Imprese agricole e fondi rurali nei principi estimativi

¹ Università degli Studi di Firenze; Accademia dei Georgofili

INTRODUZIONE

Nelle stime dei fondi rurali il bene oggetto di valutazione si identifica immediatamente nel capitale fondiario, per quelli che sono gli elementi materiali che lo compongono, a partire dalla terra nuda sino a ricomprendere tutte le opere fondiarie che, sommate ad essa, definiscono le capacità del fondo nello sviluppo di uno specifico ordinamento. Tuttavia, nell'esercizio estimativo odierno è sempre più ricorrente dovere rispondere a quesiti estimativi nei quali il valore di mercato dei fondi rurali si lega sempre di più ad altri fattori aziendali della produzione, come nel caso della vendita di fondi attrezzati o nella cessione di intere aziende agricole o rami di azienda.

Con il presente contributo, prima di esaminare alcuni casi estimativi esemplificativi riferiti alle fattispecie indicate, si propone un rapido excursus storico evidenziando le principali tappe attraverso le quali il valore dei fondi è andato legandosi in misura crescente alla consistenza dei capitali e alle capacità imprenditoriali atte a gestire i sempre più complessi legami con i mercati, generando una varietà di quesiti estimativi ai quali il perito è chiamato a dare una risposta.

DALLA "TERRA PRIMITIVA" AL CAPITALE FONDIARIO

Alle origini: la seconda rivoluzione agricola

La marcata profilazione dei capitali aziendali agricoli (fondiario e agrario) e della organizzazione aziendale che ancora oggi possiamo riscontrare nelle basi

dottrinali estimative è il frutto di un processo di trasformazione del settore primario che ha avuto nella cosiddetta seconda rivoluzione agricola un momento di fondamentale importanza. Tale rivoluzione, che ebbe principalmente luogo tra il XVII e l'inizio del XIX secolo, segnò un rapido e radicale cambiamento nelle pratiche agricole, trasformando profondamente un comparto produttivo e un sistema sociale rurale che, dalla prima rivoluzione risalente al Neolitico, avevano subito per secoli solo lenti e impercettibili cambiamenti. Il processo innovativo favorito dalla seconda rivoluzione stimolò ingenti investimenti e una diversa organizzazione del lavoro, elevando notevolmente la produttività del settore. Tra i protagonisti più influenti dell'epoca si ricorda l'agronomo inglese Arthur Young. Nella sua opera più celebre sviluppatasi nella collana «Annals of Agriculture», egli indicò come l'efficienza dell'agricoltura a lui contemporanea sarebbe potuta migliorare notevolmente solo attraverso l'introduzione di nuove tecnologie e adottando un diverso approccio all'uso della terra. Un tema centrale nel pensiero di Young era legato alla incentivazione della proprietà privata attraverso la diffusione nei territori rurali inglesi delle *enclosures*, ossia con la delimitazione delle proprietà terriere: questo sistema, secondo Young, avrebbe stimolato i proprietari terrieri e gli agricoltori a elevare gli investimenti e migliorare la gestione delle loro terre, adottando nuove tecniche di rotazione delle colture e ricorrendo al tempo stesso alla concimazione organica e a livelli crescenti di meccanizzazione con nuove macchine agricole. La rivoluzione dell'epoca, oltre a questa grande spinta innovativa, sollecitò un inquadramento ben diverso dei fondi rurali emancipandoli da una visione che sino ad allora tendeva a inquadrarli come dotazioni naturali, dalle quali i produttori si accontentavano di ottenere una certa rendita, per portarli a essere dei capitali sui quali investire e, in ragione di ciò, dai quali attendersi un certo reddito.

Nonostante gli innumerevoli vantaggi che le innovazioni agricole proposte avrebbero portato, nel dibattito dell'epoca non tardò a emergere come tale rivoluzione avrebbe comunque avuto anche un importante impatto politico e sociale, proponendo soluzioni scomode a un certo tipo di proprietà terriera non più assimilabile alla figura imprenditoriale moderna e amplificando talune disparità sociali, escludendo dai vantaggi di tale processo innovativo alcune categorie e addirittura danneggiandone delle altre. In particolare, venivano a essere svantaggiati i piccoli agricoltori che venivano estromessi dal comparto agricolo, determinando la crescita del bracciantato e l'esodo verso i centri urbani nei quali nel frattempo andavano sviluppandosi importanti attività manifatturiere.

Capitali e impresa rurale nella "scuola" italiana

A cavallo tra l'Ottocento e il Novecento, figure di spicco come Vittorio Niccoli, portarono in Italia i propositi di rinnovamento avanzati con la rivoluzione agricola promossa dalla scuola inglese facendo particolarmente leva sia sull'innovazione tecnologica che sulla intensificazione degli investimenti. Il Niccoli, consapevole delle sfide economiche che l'Italia rurale di allora doveva affrontare, ispirandosi al pensiero di Young, lavorò tenacemente per promuovere un'agricoltura moderna, indicando come la terra non dovesse essere considerata un'eredità da gestire passivamente con le logiche della rendita ma come una risorsa di partenza, sulla quale investire. Fu in ragione di tali principi che nelle sue opere il Niccoli arrivò a distinguere la *terra primitiva* da quella che egli definiva come *proprietà fondiaria*, associando alla prima il concetto di rendita e alla seconda questa stessa rendita alla quale sommare la fruttuosità dei capitali stabilmente investiti su di essa¹.

L'idea di un'agricoltura efficiente orientata al reddito e al potenziamento delle capacità produttive dei fondi intensificando le opere in essi investite furono passaggi fondamentali nell'opera del Niccoli. La portata di queste idee andò oltre la sollecitazione di un certo sviluppo del settore primario, arrivando a condizionare tutti gli equilibri sociali dell'epoca, ridisegnando i rapporti tra la proprietà terriera e le maestranze rurali che in essa vivevano e lavoravano con importanti ripercussioni sull'intero assetto territoriale e socioeconomico locale.

Tali idee contribuirono al dibattito dell'epoca che vedeva contrapposti gli *attualisti* ai *suscettivisti*, facendo prevalere la visione dei secondi, ossia l'idea che un fondo dovesse valere non per le condizioni in cui si trovava nel momento di stima, ma per quelle che erano le sue ordinarie potenzialità, se ben orientato e condotto da imprenditori mediamente capaci.

I contenuti innovativi proposti dal Niccoli furono di fondamentale importanza per lo sviluppo del settore primario dell'epoca ed ebbero un ruolo ancor più importante se si considera quanto le sue idee avrebbero influenzato il pensiero e le opere del suo più grande allievo, Arrigo Serpieri.

Serpieri, riprendendo l'opera del Niccoli, e ancor prima recuperando le impostazioni di studio e di analisi agronomica del Cuppari, gettò le basi della dottrina economica ed estimativa agraria contemporanea, sistematizzando in un unico corpus teorico tutte le conoscenze dell'epoca pertinenti alle tematiche dell'economia e della politica agraria e dell'estimo rurale. Con la sua opera Serpieri dette un'identità compiuta a tali contenuti, affrancandoli delle

¹ V. NICCOLI, *Economia rurale, Estimo e Computisteria agraria*, UTET, Torino, 1898.

trattazioni residuali che sino a fine Ottocento venivano ad essi riservate tanto nei trattati agronomici quanto negli studi economici industriali dell'epoca.

Riferendosi ai temi trattati con il presente intervento, sono di rilievo alcuni concetti che Serpieri formulò con il suo primo contributo scientifico: *Sui metodi di determinazione del profitto nelle imprese rurali*². Frutto del suo lavoro di tesi, in esso Serpieri espresse molti concetti fondamentali che avrebbero ispirato la sua intera opera di studioso e di politico sviluppata lungo oltre mezzo secolo di attività. Serpieri, seppur confermando l'importanza dei conti culturali come base di analisi dell'efficienza produttiva, con questo suo primo lavoro sottolineò la necessità di inquadrare l'efficienza delle scelte produttive a livello aziendale, considerando anche il modo con cui le varie attività colturali venivano a essere combinate fra di loro. Fu proprio in ragione dell'esaltazione della combinazione delle diverse attività all'interno di una medesima struttura produttiva che Serpieri evidenziò il ruolo centrale della persona economica dell'imprenditore agricolo, alla quale veniva demandato il preciso compito di coordinamento di tali attività, da assolvere sia secondo oggettive convenienze tecniche ed economiche sia in ragione di aspirazioni personali, legate ad aspetti sociali e psicologici.

Nel definire il ruolo dell'imprenditore, Serpieri distinse in modo netto questa figura economica dell'imprenditore da quella del proprietario del fondo, sistematizzando nei presupposti e nelle modalità di sviluppo del bilancio economico estimativo la procedura per la determinazione del beneficio fondiario normale del fondo, presupponendo condizioni di normalità e di ordinarietà tali di potere ipotizzare un profitto pari a zero:

$$Bf_{normale} = Plv - (Q + Sv + Tr + Bld + Blm + Ba) \text{ st}$$

$$T = 0$$

Dove:

<i>Plv</i>	produzione lorda vendibile
<i>Q</i>	quote di reintegrazione, ammortamento, manutenzione, sorveglianza
<i>Sv</i>	spese varie
<i>Tr</i>	tributi
<i>Bld</i>	benefici lavoro direttivo
<i>Blm</i>	benefici lavoro manuale
<i>Ba</i>	beneficio agrario
<i>T</i>	tornaconto

² A. SERPIERI, *Sui metodi di determinazione del profitto nelle imprese rurali*, Litografia Agraria, Milano, 1901.

Del tutto concorde con gli insegnamenti del proprio maestro Niccoli, Serpieri associava al fondo una redditività che, indicata con il termine di beneficio fondiario, comprendeva i compensi spettanti alla persona economica del proprietario del fondo sia per l'uso della terra nuda che per l'impiego delle opere fondiarie su di essa stabilmente investite.

La distinzione tra proprietà e ruolo d'impresa formulata nei contenuti teorici del Serpieri diviene successivamente idea di indirizzo politico e di governo, soprattutto in materia di bonifica integrale e di esproprio. Tali provvedimenti normativi racchiudono la visione ben precisa che Serpieri aveva della proprietà fondiaria che, al tempo stesso, doveva sia soddisfare tanto obiettivi privatistici, di tornaconto d'impresa, sia rispondere a certe aspettative pubbliche, di massimizzazione dell'interesse generale della società. Temi questi che è immediato coniugare con gli attuali concetti di multifunzionalità delle risorse rurali e di esternalità.

Arrigo Serpieri, nell'esaltare la figura dell'imprenditore agricolo, sottolineò in modo rilevante come il valore di un fondo rurale non era determinato esclusivamente dalle caratteristiche intrinseche del terreno, ma dipendeva in misura significativa anche dal modo in cui l'imprenditore agricolo vi operava. Questo approccio, mettendo ancora più in luce quanto già formulato dal Niccoli, fu un'idea rivoluzionaria per l'epoca, proponendo di superare definitivamente la visione della terra come un fattore determinato prevalentemente dalle condizioni naturali in cui si trovava. Serpieri evidenziò come tali condizioni naturali del fondo, come la qualità del suolo, l'accesso all'acqua o il clima, fossero importanti ma non sufficienti a determinare il valore reale della terra: altrettanto fondamentali erano le capacità dell'imprenditore di adattare la sua gestione a quelle condizioni e di migliorare il rendimento del fondo attraverso investimenti in infrastrutture, macchinari e tecnologie innovative. Riprendendo il pensiero che è alla base della seconda rivoluzione agraria, Serpieri ribadì la necessità di inquadrare i fondi rurali come capitali da potenziare affrancandoli così dalle logiche di rendita già accennate. Secondo tale visione l'imprenditore agricolo non era tenuto semplicemente a gestire il fondo nelle condizioni esistenti bensì a valutare, per esso, la possibilità di interventi di radicale trasformazione attraverso azioni mirate. Questo principio riflette la visione dinamica che Serpieri aveva dell'economia agraria, secondo la quale il fattore umano e la gestione imprenditoriale sono determinanti per il successo economico di un'impresa agricola. La forza delle sue idee, oltre al grande consenso che ebbe a livello accademico, trovò ampia risonanza nei diversi provvedimenti normativi promulgati durante il lungo periodo in cui Serpieri svolse diversi ruoli di governo.

Nell'analisi del rapporto che sussiste tra il valore dei fondi rurali e le capacità dell'imprenditore, Serpieri individuò due diverse direzioni dell'azione imprenditoriale, la prima rivolta ad opere atte a recuperare la normalità del fondo, la seconda rivolta alle opere di miglioramento fondiario.

Il primo caso, come è ben noto, è quello di fondi caratterizzati da dotazioni fondiarie carenti rispetto a quelle che normalmente contraddistinguono fondi simili presenti nel medesimo ambito territoriale. Sul piano estimativo l'onere sostenuto per la realizzazione di tali opere viene calcolato come valore di costruzione delle stesse. Tale valore, portato in detrazione al più probabile valore normale di mercato del fondo, determina il più probabile valore reale del fondo medesimo. Nel secondo caso, invece, parlando di miglioramenti fondiari ci si riferisce a interventi che, promossi dall'imprenditore, vanno a modificare permanentemente le opere fondiarie portandole a dei livelli superiori a quelli che contraddistinguono i fondi della zona. In questo caso è fondamentale considerare come il valore di mercato di un fondo rurale legittimamente sia strettamente correlato a capacità imprenditoriali che si esprimono permanentemente nelle opere che su di esso insistono. Si ha contezza di tale condizione con la formulazione del giudizio di convenienza dei miglioramenti fondiari nei termini del valor capitale:

$$V_p - V_a \geq K + Mr$$

$$\frac{Bf_p}{r_p} - \frac{Bf_a}{r_a} \geq K + Mr$$

Dove:

V_p	valore del fondo post miglioramento
V_a	valore del fondo ante miglioramento
K	costi diretti della trasformazione
Mr	mancati redditi
Bf_p	beneficio fondiario post miglioramento
Bf_a	beneficio fondiario ante miglioramento
r_p	saggio di capitalizzazione post miglioramento
r_a	saggio di capitalizzazione ante miglioramento

Con tale formulazione, si ammette il fatto che nel caso di miglioramento fondiario si hanno per lo stesso fondo in un medesimo momento di stima due diversi valori capitali che misurano la capacità imprenditoriale di chi ha immaginato la trasformazione. Come evidenziato attraverso la determinazione analitica dei valori del fondo per capitalizzazione, la condizione di variazione di tale valore in seguito a un'opera di miglioramento può verificarsi oltre che

per effetto di una elevazione della redditività del fondo ($Bf_p^f > Bf_a^f$), anche, se non esclusivamente, generando dei “comodi” ($r_p < r_a$), come nel caso in cui il miglioramento introduca elementi di pregio estetico che, ininfluenti sulla redditività del fondo, elevano comunque la sua attrattività nel momento della vendita.

LE IMPLICAZIONI ESTIMATIVE ATTUALI: DAL FONDO ALL'AZIENDA

Nella dottrina estimativa è ben chiara la differenza fra capitale fondiario, capitale di esercizio e impresa. Di estrema evidenza è la distinzione dell'impresa dai capitali, considerando come le abilità di colui che conduce l'attività aziendale non debbono essere ricomprese in alcun modo nel valore di mercato del fondo a eccezione di quanto specificato in precedenza nel caso dei miglioramenti fondiari.

Altrettanto chiara sul piano estimativo è la distinzione tra i beni facenti parte del capitale fondiario rispetto a quei beni che, invece, debbono essere ricompresi nel capitale di esercizio agrario. L'inalterabilità fisica dei primi (salvo pregiudicarne l'utilità o comportare oneri superiori allo stesso valore del bene) si contrappone alla mobilità fisica dei secondi, generando una linea di confine ben precisa tra ciò che deve intendersi come componente che concorre a definire il valore del fondo rispetto a ciò che invece deve essere ricompreso nel capitale di esercizio per quello che è il suo valore attuale di mercato a prezzi correnti. Tale distinzione è fondamentale per definire i confini valutativi che contraddistinguono le stime dei fondi a “cancello aperto”, quantificando le aggiunte che dovranno essere effettuate se invece si ricerca il valore del fondo a “cancello chiuso”.

Tuttavia, nel caso in cui ci si trovi a dovere stimare il più probabile valore di un fondo attrezzato o valutare la cessione di una azienda o di un ramo d'azienda i confini tra diversi tipi di capitale e il ruolo d'impresa non sono più così netti.

Rimandando alle altre le relazioni per quanto attiene alle implicazioni normative, in questo ambito verranno esaminate le questioni che tali particolari quesiti sempre più ricorrenti sollevano rispetto ai principi dottrinali estimativi generali.

Nel caso di *fondo attrezzato* è necessario innanzi tutto fare riferimento al concetto di pertinenza così come disciplinato dall'articolo 817 del Codice Civile italiano. Tale articolo si riferisce alle cose destinate in modo durevole a servizio o ornamento di un'altra cosa, indicando come tra di esse si generi un vincolo di pertinenzialità che, in presenza di una relazione di accessorietà e

strumentalità tra i beni, determina il principio di assorbimento. Le pertinenze così individuate condividono in linea generale il destino del bene principale, salvo diversa volontà delle parti. Tale articolo del Codice Civile stabilisce che una cosa può essere considerata pertinenza di un'altra quando, per effetto di una destinazione durevole, è al servizio od ornamento di quest'ultima, creando così una relazione di subordinazione funzionale tra la cosa accessoria (pertinenza) e il bene principale. Non necessariamente tra pertinenza e bene principale deve sussistere una unità materiale, quanto deve invece essere ben delineata l'unicità della funzione.

Quest'ultimo aspetto, riferito al particolare caso dei fondi rurali, riconduce le questioni relative alle pertinenze dovendo considerare se esse siano da considerare parti integranti del capitale fondiario, ovvero elementi ascrivibili al capitale di esercizio agrario. Nel primo caso, se gli elementi pertinenziali rientrano nelle opere fondiarie, in ragione della loro unità materiale con la terra nuda, costituiscono indissolubilmente il capitale fondiario: in tale caso, essendo parte integrante del bene principale essi non debbono intendersi come elementi accessori e strumentali. Pertanto, al momento della vendita del fondo, queste pertinenze, nella misura in cui rientrano nella dotazione "normale" del fondo, seguono automaticamente il destino della proprietà oggetto di valutazione, essendo elemento costitutivo del bene principale. È implicito che esse non possano essere alienate separatamente, perché rappresentano beni essenziali per l'integrità funzionale del fondo agricolo. Il loro stesso valore è da ricomprendere nel valore di mercato del bene esaminato, laddove una condizione deficitaria o esuberante delle stesse andrà trattata rispettivamente con detrazioni e aggiunte da applicare al valore normale del fondo.

Se, invece, le pertinenze appartengono ai beni strumentali riconducibili al capitale di esercizio, queste sono funzionali all'attività produttiva, ma non necessariamente legate in modo permanente al fondo. Di conseguenza, possono essere alienate separatamente dal fondo, se le parti non decidono diversamente.

Nel caso di vendita di un fondo rurale attrezzato, in aggiunta al capitale fondiario, tali parti dei beni mobili facenti parte del capitale di esercizio e strumentali al funzionamento del fondo seguono la destinazione del bene principale. La possibilità di alienazione separata di tali beni demanda alle parti interessate al trasferimento del fondo la decisione se includere o escludere in parte o totalmente questi beni mobili. Nella stima del più probabile valore di mercato del fondo rurale attrezzato tali beni strumentali facenti parte del capitale di esercizio dovranno essere ricompresi nel valore complessivo del bene oggetto di stima come una aggiunta da quantificare in ragione di quelli che sono i prezzi correnti degli stessi.

Nel caso in cui ci si trovi a valutare la *vendita di una azienda* è necessario operare considerando il trasferimento del fondo con tutte le componenti materiali e immateriali che concorrono alle attività produttive in cui esso trova impiego. In tale caso la cessione del fondo, oltre ad essere comunemente effettuata a “cancello chiuso”, interessa anche il passaggio di eventuali marchi e dei rapporti contrattualizzati che l'azienda ha con i diversi soggetti (fornitori, clienti, prestatori d'opera, ecc.) che concorrono in vario modo al processo produttivo e al funzionamento del mercato. Talvolta, questo genere di valutazioni non riguarda la cessione dell'intera azienda ma di un *ramo d'azienda*, ossia di una parte specifica e autonoma dell'attività aziendale agricola, intesa come una porzione del complesso aziendale che è dotata di un'autonomia funzionale e organizzativa, tale per cui può continuare a operare indipendentemente anche una volta che viene separata dal resto dell'azienda.

Valutazioni del genere hanno assunto nel settore primario crescente importanza in seguito a uno sviluppo sempre più articolato delle filiere di produzione. Tale fenomeno, rilevante in termini assoluti, diviene massimo nel caso in cui l'ordinamento produttivo aziendale sia rivolto alla realizzazione di beni e servizi (prodotti a denominazione, agriturismo, ecc.) nei quali le caratteristiche territoriali rientrano in modo rilevante nei prodotti offerti, divenendo elementi di differenziazione e di vantaggio competitivo con tutti i benefici in termini di remuneratività che questo comporta.

Tali effetti si riflettono sul valore del fondo stesso in misura tanto maggiore quanto più l'azienda agricola gestisce tutte le fasi di produzione del bene di consumo, dalla fase agricola di pieno campo sino al prodotto pronto per essere immesso sul mercato finale.

Questo legame prodotto-territorio e la contemporanea verticalizzazione dei processi produttivi nella medesima realtà produttiva si riflette sul valore identitario e reputazionale dell'impresa e sulla eventuale marca con la quale giunge sul mercato: in tutti i casi in cui si realizzano condizioni del genere è evidente come sia di massima convenienza che la vendita non riguardi il solo fondo ma interessi la cessione dell'intera azienda o ramo aziendale nel quale esso trova impiego.

CONCLUSIONI

Il passaggio da una visione statica della terra, considerata un tempo come “terra primitiva”, a una risorsa sempre più dinamica e legata a capitali esterni, mercati, e capacità imprenditoriali ha determinato profonde trasformazioni nella definizione dei confini valutativi dei fondi rurali. Il crescente impiego di

capitali e le sempre più strette connessioni tra imprese del primario e filiere di produzione hanno trasformato il fondo agricolo in un'entità economicamente articolata, il cui valore va sempre più oltre quello della sola terra, dipendendo in misura crescente da capitali e capacità imprenditoriali che, al di là delle possibilità di essere separate dal destino del fondo, non è opportuno allontanare da esso in caso di vendita. Questa evoluzione ha generato una complessità valutativa per cui sempre più spesso il fondo agricolo vale non solo per la sua consistenza fisica, ma anche per il capitale umano e le relazioni di mercato che lo arricchiscono e lo rendono parte integrante di una più ampia struttura economica.

Tutto ciò emerge chiaramente nei casi di valutazione indicati nei termini del fondo attrezzato e della cessione dell'azienda o del ramo di azienda dove, in vario modo, capitali e capacità imprenditoriali concorrono in modo sempre più determinante a definire il valore della terra.

RIASSUNTO

Oggi, sempre di più, nella valutazione estimativa dell'azienda agricola al capitale fondiario si deve aggiungere il valore degli investimenti su di esso compiuti e che, nel loro insieme, vanno a definire la capacità produttiva del fondo stesso. Dall'exkursus storico operato sulla materia si osserva che, partendo dai concetti sul valore della terra nuda elaborati nel corso della II rivoluzione agricola si giunge alla definizione e all'analisi puntuale del capitale fondiario. Interessante è il contributo dato su questo processo dalla Scuola italiana fra fine '800 e la prima metà del '900, grazie a studiosi come Pietro Cuppari, Vittorio Niccoli e Arrigo Serpieri, padri fondatori dell'estimo, i quali già allora avevano affrontato le distinzioni che sussistono fra fondo rustico e azienda agricola e le loro relative implicazioni estimative.