

L'Estimo nella concettualizzazione di Mario Bandini: una riflessione introduttiva

Giovanni Minniti, Gaetano Martino^(*)
Dipartimento di Scienze Economiche ed Estimative
Università degli Studi di Perugia

(Citazioni consentite con l'autorizzazione degli autori)

1. Introduzione

In diversi scritti Bandini prende in esame le discipline estimative: in un certo senso ciò deriva da una prospettiva analitica che riconosce, se non l'unitarietà degli sviluppi, comuni radici e legami molto stretti tra Economia Agraria ed Estimo. In questo quadro, tuttavia, colpisce l'idea chiaramente esposta da Bandini dell'Estimo come disciplina delle valutazioni, sì, ma soprattutto, come dottrina delle previsioni e delle attribuzioni di valore. In passi abbastanza noti della sua opera, oltre a discutere gli aspetti economici dei beni (circostanza non proprio frequente nella manualistica economico-agraria), Bandini propone una visione in un certo senso inconsueta. Egli, infatti, sembra sostenere che l'idonea interpretazione della nozione di *attribuzione di valore* sia, in effetti, da ampliare. Dato il carattere di previsione di ogni valutazione, per Bandini non è possibile mettere a fuoco solo l'esito conclusivo del processo di stima (la quantità di moneta), ma occorre, viceversa, tenere desta l'attenzione anche sui modi dell'attribuzione. A sostegno di questa ipotesi interpretativa, al di là dei passi esegetici del classico manuale di Medici, giova ricordare il tentativo bandiniano di classificare l'analisi preventiva delle scelte dell'imprenditore agricolo entro l'alveo concettuale dell'Estimo.

Il presente lavoro intende semplicemente avviare un tentativo di rilettura di questi aspetti del pensiero di Bandini. Si cerca inoltre di esaminarne alcune conseguenze sulla successiva concettualizzazione del processo estimativo. Un'ulteriore ragione all'origine dello studio è

^(*) Lavoro svolto in comune dai due autori.

che questa parte della riflessione di Mario Bandini non ha, forse, ricevuto un'intera attenzione da parte degli studiosi.

Nel paragrafo 2 si illustra la distinzione introdotta da Bandini fra economia agraria ed estimo. La chiave di lettura qui suggerita è il diverso ruolo della razionalità imprenditoriale. In una costruzione intesa alla spiegazione, si sostiene, questa razionalità non può rappresentare il criterio guida unico dell'analisi. Nel caso delle valutazioni, viceversa, la razionalità individuale, ancora come ricerca del massimo rendimento, non può che essere l'unico riferimento.

Il paragrafo 3 mostra come la valutazione, l'attribuzione di valore sia trattata in modo congiunto al giudizio allocativo. Da una parte, in ciò si assumono in modo rigoroso ed originale le implicazioni della teoria economica; dall'altro si pone in modo chiaro la dipendenza del valore delle risorse da ipotesi concernenti l'organizzazione produttiva che ne permette l'uso.

Nel paragrafo 4 si discute l'influenza di questi particolari aspetti del pensiero di Mario Bandini. Le conclusioni sono illustrate nel paragrafo 5.

2. Economia Agraria ed Estimo

2.1 La razionalità economica individuale come fattore esplicativo insufficiente

«Il carattere scientifico della economia agraria si ha solo quando essa si restringe rigorosamente nel suo campo, che è quello della spiegazione della realtà.» (Bandini, 1959, p. 11). A partire da questa proposizione Bandini sviluppa una originale argomentazione della distinzione tra economia agraria ed estimo, argomentazione conclusa con l'ampliamento del campo di interesse dell'estimo ed il chiarimento della finalità esplicativa della costruzione scientifica economico-agraria.

Afferma Bandini: «L'economia agraria spiega la realtà rifacendo il processo logico che guida le azioni degli agricoltori. Gli schemi economici, nelle loro ultime e più dettagliate approssimazioni, devono quindi tendenzialmente coincidere con le impostazioni logiche dei

giudizi economici degli agricoltori» (Bandini, 1959, p. 11). Vi è nella visione così sintetizzata un rapporto tra la razionalità che presiede alla rappresentazione schematica della realtà e la razionalità che sostiene la logica dell'azione imprenditoriale. Attraverso successive approssimazioni, la prima - che ha finalità dichiaratamente esplicative - permette di riprodurre la seconda, fondando la capacità di spiegazione dell'indagine.

La connessione fra finalità esplicativa e razionalità è chiarita da ulteriori spunti della riflessione bandiniana. In un certo senso, la razionalità economica che Bandini intende ricostruire negli schemi economico-agrari integra il ruolo del mercato nella concezione dell'azione imprenditoriale (Bandini, 1953, pp.47-48). Questa azione, conformemente alla prospettiva serpieriana, si rivolge alla trasformazione della combinazione produttiva. Bandini tuttavia organizza nella concezione sistemica l'intuizione della sovrapposizione e dell'interrelazione della molteplicità degli accadimenti individuali. Il livello di sistema risultante, così, si sottrae all'intenzione del "piano di produzione" (Bandini, 1959, p. 43) ed al suo stesso incerto realizzarsi. E' interessante rilevare come Bandini rilevi l'impossibilità di ridurre a mero calcolo la ricerca della soluzione a questo centrale problema. La soluzione non deriva dall'esercizio di una razionalità "olimpica", ma da un processo che si potrebbe definire di tipo "prova ed errore", improntato al principio del comportamento soddisfacente: «La scelta della combinazione produttiva di massima convenienza rimane quindi il problema centrale dell'imprenditore agrario [...] Il problema viene comunque risolto, sia pure dopo ripetuti tentativi ed adattamenti, e spesso dopo dure esperienze di generazioni. Nelle loro più vaste espressioni le varie realtà agrarie che nel mondo si constatano sono appunto la dimostrazione della risoluzione di tale problema» (Bandini, 1959, pp. 39-43).

Le spiegazioni logiche della realtà agrarie identificano una razionalità individuale sostanzialmente limitata¹, ma allo stesso tempo invocano un ulteriore livello, quello sistemico, che potrebbe dirsi, in

¹ Sul ruolo del concetto di razionalità limitata nella costruzione teorica di Arrigo Serpieri si veda Romagnoli (1993). L'imprenditore di Bandini è senza dubbio razionale nelle intenzioni, e in questo si incontra un carattere decisivo indicato da Simon. La discussione del concetto di razionalità nell'opera di Bandini non rientra tra i compiti di questo scritto.

senso moderno, privo di abilità cognitive, ma decisivo nella costituzione della realtà. Non rientra tra gli obiettivi di queste note mostrare questo processo costitutivo, sia sufficiente, oltre al rinvio agli scritti contenuti in questo volume, il riferimento alle dinamiche autonome dei mercati e alla dimensione istituzionale.

2.2 La razionalità economica individuale come criterio normativo

La logica della spiegazione economica benché affine alla logica della valutazione della combinazione di massimo rendimento, ne differisce, per il fatto che le ragioni di convenienza individuali possono differire da quelle della maggioranza e perché queste stesse ragioni mutano nel tempo (Bandini, 1959, pp. 11-12). E' così che risulta fondata la distinzione tra economia agraria ed estimo. Rispetto all'ambito problematico della spiegazione: «Quando ci si propone di *valutare* qualcosa si esce da questo campo, ed è allora fondamentale il concetto espresso dai cultori di estimo (Serpieri-Medici) che non è possibile procedere a tali valutazioni senza aver prima definito il loro pratico scopo» (Bandini, 1959, p. 12). La valutazione è un problema di rilievo individuale esclusivo, circoscritto di volta in volta dallo scopo che sostiene il quesito. Il valore ha sistematicamente spiegazione nella teoria dei giudizi allocativi e nelle ragioni della massima convenienza. Ne consegue che la disciplina delle valutazioni non ha di per sé funzione esplicativa.

Un passaggio chiave per comprendere la distinzione bandiniana tra economia agraria ed estimo è il seguente: «Il procedimento esplicativo, scientifico, considera, come abbiamo ripetutamente precisato fenomeni di massa, realtà comuni a determinate zone e territori. Le norme di condotta economica – non scientifiche – riguardano casi singoli, imprenditori isolati, aventi ciascuno una propria individualità. Il procedimento esplicativo considera il passato ed il presente; le scelte già eseguite concretamente dagli imprenditori e le loro ragioni logiche. Il procedimento normativo si basa su valutazioni e previsioni del futuro, riguarda scelte da eseguire, viene considerato per singole situazioni nettamente definite.» (Bandini, 1953,

p.33). I problemi di valutazione non hanno così alcun rapporto con la spiegazione economica della realtà agraria: la dimensione sistemica e in intenzionale di questa, infatti, è integralmente inconsistente con la struttura logica dei problemi di valutazione. Bandini sottolinea addirittura la specificità degli intendimenti individuali, non riferendosi, si noti, agli aspetti psicologici o extramercantili (Bandini, 1953), ma alla mutevolezza delle condizioni e delle circostanze che ciascun imprenditore, individualmente, si trova dovere considerare. La valutazione trova le sue radici nell'economia aziendale, mentre la spiegazione economico-agraria ha piuttosto le fondamenta proprie dell'analisi economica. La razionalità della ricerca del massimo rendimento, in questa prospettiva, è criterio del tutto sufficiente alla specificazione dei modelli di valutazione. L'ambito disciplinare dell'estimo risulta innanzi tutto ampliato. Esso, infatti, viene così ad includere i giudizi di convenienza imprenditoriali classificati usualmente in base al particolare problema allocativo affrontato. Ma la dottrina delle valutazioni appare così strutturata intorno a questa specifica concezione del comportamento razionale.

Il secondo carattere distintivo dell'estimo, oltre alla completezza dell'efficacia della razionalità individuale, è senz'altro rappresentato dalla previsione, in maniera più marcata prima (Bandini, 1953, p. 34) e meno nell'opera principale (Bandini, 1959, p. 13).

Si tratta ora di prendere in considerazione più da vicino il contenuto disciplinare dell'estimo, così come emerge dall'approfondimento proposto da Bandini.

3. L'estimo come attribuzione di valore nell'interpretazione

L'estimo non constata il valore, ma è piuttosto una *attribuzione di valore*. A questa notazione derivata dalla dottrina (Medici, 1977), in realtà Bandini sembra assegnare un significato più profondo e strettamente connesso alla razionalità economica individuale, all'idea di comportamento basato sulla ricerca del massimo rendimento.

«Si può, dal punto di vista nostro, concludere che ogni giudizio economico, che abbia per base la *previsione* di risultati futuri (previsione di quantità, di costi, di rendimenti di prezzi), rientra nella

categoria generale dell'estimo. In tale categoria logica rientrano quindi anche i giudizi economici di previsione che gli imprenditori agrari formulano, e che pongono a base delle loro azioni. In un certo senso ciò rappresenta una maggiore generalizzazione delle discipline estimative» (Bandini, 1953, p. 34).

Il giudizio imprenditoriale è rivolto al futuro e fonda l'azione imprenditoriale. Non può avere alcuna valenza esplicativa della realtà attuale e trascorsa, anzi a questa si attinge per formulare modelli corretti. Sotto questo profilo i giudizi, in quanto attribuzione di valore sono estranei al campo dell'economia agraria.

In secondo luogo, per il fatto di riguardare problemi allocativi, ampliano l'ambito disciplinare dell'estimo. In effetti, ciò che Bandini suggerisce è qui l'impossibilità di disgiungere l'attribuzione di valore dalla soluzione del problema allocativo. Così riguardato, l'"ampliamento" proposto è, in realtà, il chiarimento delle implicazioni dell'accoglimento degli schemi dell'economia generale nel campo economico-agrario.

Ma vi è un'ulteriore conseguenza implicata dall'accento bandiniano sull'eguaglianza tra valutazione ed *attribuzione di valore*. Il giudizio imprenditoriale si basa sull'espressione di giudizi di valore e presuppone il riferimento ad una realtà aziendale: «Il giudizio economico concreto, riferito ad un tipo di imprenditore concreto (e quindi unito ad una o a più o a tutte le persone economiche dell'azienda agraria) si imposta razionalmente in base al confronto tra il reddito netto e il valore delle prestazioni stesso. Il nostro imprenditore concreto considera tale valore per via comparativa: in relazione cioè a quanto esso può ricavare trasferendo quelle prestazioni ad altri impieghi. Tra questi impieghi vanno comprese le possibili combinazioni produttive dell'azienda agraria stessa. Questo è il processo logico che guida l'imprenditore concreto nelle sue scelte e che determina la realtà agraria» (Bandini, 1953, p. 16).

In definitiva, il giudizio imprenditoriale si fonda su attribuzioni di valore e queste, a loro volta, sono derivate dalla concezione di allocazioni delle risorse e, quindi, comportano la specificazione di configurazioni organizzative di processi di coordinamento che la trasformazione input-output e l'offerta delle merci prodotte. In

coerenza con il rilievo assegnato al contributo marshalliano, Bandini connette così il valore delle risorse all'organizzazione produttiva che ne permette l'utilizzazione.

4. L'influenza sulla dottrina estimativa

Sul piano della dottrina estimativa le influenze della riflessione fin qui esposta non sono esplicite o discusse in modo chiaro e definitivo. Questa circostanza è, come si è visto, tra le ragioni che hanno mosso il presente contributo.

Occorre notare che la distinzione tra economia agraria ed estimo, in primo luogo, può ritenersi intesa da Bandini a rafforzare la natura esplicativa, e dunque scientifica, dell'economia agraria. Nella prospettiva di studio qui accolta, una conferma indiretta di quanto affermato è la pressoché totale assenza di un interesse estimativo di natura metodologica. Gli stessi schemi di analisi dei risultati economici sono piuttosto propri dei modi d'indagine dell'economia politica che di quella di matrice aziendalista. L'identificazione del campo disciplinare dell'estimo è in sostanza funzionale alla precisazione dell'area di interesse dell'economia agraria. Emerge così compiutamente l'idea di estimo come disciplina priva di interesse per qualunque tipo di spiegazione, idea che prenderà via via significato di condivisa prescrizione metodologica (Michieli, 1981).

Ma forse la maggiore influenza è quella che riguarda il ruolo metodologico del legame tra attribuzione di valore ed organizzazione. Malacarne (1983) ha sottolineato la dipendenza del valore dall'azione dell'uomo: per un verso questa visione richiama una allora diffusa radice filosofica (Medici, 1977), per l'altro sottolinea il ruolo dell'organizzazione produttiva di natura imprenditoriale nella formazione del valore di beni e risorse specifiche. A questa dimensione dell'azione si associa quella del mercato di riferimento (Malacarne, 1997, p. 113). L'evoluzione di questa dipendenza del valore dall'organizzazione si esprime nella seguente concettualizzazione del prezzo di mercato: «Ma un prezzo di mercato, rilevato solo come quantità di danaro, non ha alcun significato estimativo, se non vengano rilevate, in correlazione con quello, anche le caratteristiche del *bene*

scambiato con quel prezzo, quelle dell'ambiente economico-sociale nel quale quel prezzo è stato determinato e quelle dell'atto di scambio che è stato concluso sulla base di quel prezzo. Questo perché ogni prezzo di mercato è sempre collegato, sulla base di una correlazione ben definita, con queste tre entità che concordano nel determinarlo e, conseguentemente, lo giustificano sia nel campo pratico sia in quello razionale» (Malacarne, 1977, p. 103)

In effetti, una esplicita influenza sulla dottrina estimativa della riflessione che qui si inteso ricostruire non sembra particolarmente intensa. Ma al di là questo dato superficiale sembra opportuno richiamare l'attenzione sul fatto che il confine disciplinare introdotto da Bandini, da una parte è rivolto a chiarire il contenuto dell'economia agraria, e dall'altra fornisce il collegamento, lungo la tradizione avviata da Serpieri, tra teoria economica e dottrina delle valutazioni.

5. Osservazioni conclusive

In questo lavoro si è presa in esame la discussione bandiniana delle differenze e dei rapporti tra economia ed estimo. Ad un primo esame, cui è finalizzata questa analisi, il confine tra le discipline sembra potersi fondare su un diverso ruolo del concetto di razionalità rispetto ai fini dei modelli di analisi. Questo ruolo è destinato ad essere integrato nel caso delle spiegazioni dell'economia agraria, mentre non ha sostituito nel caso dell'estimo.

Un secondo importante contributo di Bandini è l'associazione dell'idea di attribuzione di valore a quella di organizzazione. Da una parte, questa associazione è una conseguenza della connessione tra giudizio di valore e giudizio allocativo, dall'altra riflette l'importanza analitica assegnata a concetti di matrice marshalliana nell'intera opera dell'economista italiano.

Aspetti di interesse e meritevoli di ulteriore approfondimento, oltre alla precisazione del quadro qui proposto, sembrano essere l'esame delle implicazioni metodologiche del concetto di razionalità e l'estensione a beni e servizi diversi dalle risorse produttive del nesso tra valore ed organizzazione.

Bibliografia

- Bandini M., (1959) – *Economia agraria*, Torino, Utet
- Bandini M., (1953) – La logica dell'economia agraria, *Rivista di Economia Agraria*, Anno VIII, Fasc. I, pp. 3-54
- Malacarne F., (1977) – *Lineamenti di teoria del giudizio di stima*, Bologna, Edagricole
- Malacarne F., (1983) – Unificazione degli aspetti specifici nella dottrina e nella prassi estimativa, in *Valutazioni d'impresa in una società dinamica*, Atti del XIII Incontro Ce.S.E.T., Bologna, 15 gennaio 1983, pp. 45-49
- Medici G., (1977) – *Principi di Estimo*, Bologna, Calderini, I ristampa
- Romagnoli A., (1995) – L'economia politica serpieriana, in Marinelli A., Nanni P., (a cura di), *Arrigo Serpieri e la sua costruzione teorica fra economia politica e realtà settoriale*, Atti del Convegno, Firenze, 22-23 aprile 1993, pp. 25-47
- Serpieri A., (1917) – *Il metodo di stima dei beni fondiari*, Firenze, Ricci