

E. - RASSEGNA IMMOBILIARE

1. Presentazione di Maurizio Grillenzoni.
2. « Valutazione dei cespiti immobiliari nei conti annuali delle società » di M. A. van Hoepen R. A.
3. « Valutazione dei beni immobiliari secondo le direttive della C.E.E. » di H. Hooft.

1. PRESENTAZIONE

Nel precedente Bollettino, riproducendo una sintesi della relazione presentata a Copenhagen in occasione del « Congresso internazionale sull'immobiliare » abbiamo accennato alla avvertita esigenza di conferire nel nostro Paese crescente trasparenza ai valori immobiliari (terreni e fabbricati), specie a quelli connessi ad investimenti effettuati da gruppi finanziari tramite l'emissione di « certificati misti » (obbligazioni ed azioni) sottoscritti da varie categorie di risparmiatori.

Riteniamo utile segnalare all'attenzione dei soci del Ce.S.E.T. le relazioni presentate da autorevoli studiosi in occasione delle giornate di Studi Europei della FIABCI, rispettivamente:

- *sulla valutazione dei beni immobiliari secondo la IV direttiva C.E.E.;*
- *sulla valutazione dei cespiti immobiliari nei conti annuali delle società.*

Si tratta di contributi, che volentieri riproduciamo in questa rubrica, con la speranza che possano costituire un riferimento utile a quanti siano interessati ad approfondire tale rilevante argomento, anche nella prospettiva di costituire un « centro di certificazione » a livello interdisciplinare, con la partecipazione di istituzioni pubbliche e private e l'auspicabile rappresentanza del Ce.S.E.T.

M. G.

2. VALUTAZIONE DEI CESPITI IMMOBILIARI NEI CONTI ANNUALI DELLE SOCIETÀ

M. A. VAN HOEPEN R. A.

I. Introduzione

Ho avuto recentissimamente sotto gli occhi una lettera di candidatura molto interessante, di cui vorrei farvene parte come introduzione.

Si trattava di un uomo di 35 anni che aveva fatto eccellenti studi. Tuttavia quello che mi stupiva particolarmente era un certo numero di

dati del suo curriculum vitae. Di solito non do tanta importanza a questo genere di banalità ma, un esperto contabile pressappoco della mia età, che indica come altezza 45 cm. e come peso 3 Kg. l'ho trovato nondimeno sorprendente.

Il giorno che doveva venire per un colloquio, mi domandavo filosofeggiando che cosa potrei far fare a un tale contabile: fare l'inventario degli stocks al più basso livello, scrivere delle annotazioni in caratteri piccolissimi o fare il suggeritore per il Consiglio di Amministrazione, senza stare sotto la tavola. Nondimeno quale non è stata la mia sorpresa quando ho visto entrare un uomo abbastanza alto di circa 100 Kg. Quando gli ho chiesto di spiegarmi le differenze tra il suo aspetto ed i dati che aveva comunicato, mi rispose che aveva ricavato questi dati per interpolazione. Aveva fatto i suoi studi in un'università dove s'imparava soprattutto la contabilità storica dei costi. Inoltre, aveva appreso durante i suoi studi che le parti attive (i cespiti) devono essere valutate secondo il prezzo d'acquisto meno gli ammortamenti. All'età di 35 anni, considerava di avere dietro di lui circa un quarto del suo periodo produttivo, era dunque ammortizzato per un quarto: ecco perché aveva indicato la sua altezza ed il suo peso come i tre quarti dei suoi alla nascita.

Con dati come quelli si sviluppano sovente argomenti che tendono a mostrare l'irrealtà dei dati storici dei costi e, simultaneamente, la superiorità dei valori attuali nei rapporti finanziari esterni.

Nondimeno spero di portarvi oggi, in un certo modo, a pensare diversamente. Non posso darvi per questo ricette per la valutazione dei beni immobiliari nei conti annuali delle imprese. Invece spero di darvi certe prospettive per ciò che riguarda la questione di sapere l'importanza da dare alla valutazione dei cespiti nei rapporti finanziari esterni.

II. *L'importanza crescente dei valori attuali*

Ciò che mi ha portato a questa introduzione sulle basi della valutazione dei beni immobiliari nei conti annuali delle imprese si trova nella Quarta Direttiva della Comunità Europea. Il primo progetto di questa direttiva è apparso nel quadro dell'armonizzazione del diritto europeo delle società nel 1971; i dissensi tra i differenti stati membri sono cominciati quasi subito. Le differenze importanti per ciò che concerne il rapporto finanziario esterno devono essere sormontate tra quello che fu chiamato l'approccio anglosassone e l'approccio romano. Nell'approccio anglosassone del rapporto finanziario esterno (dove ci sono soprattutto la Gran Bretagna ed i Paesi Bassi che agiscono in primo piano), si insiste sul principio di « *true and fair view* » (vista vera e onesta): i conti annuali devono dare una visione vera e onesta del capitale e del risultato. Nell'approccio romano (come sostenitori evidenti soprattutto la Germania e la Francia) importa prima di tutto che i conti annuali soddisfino una serie di disposizioni legali molto dettagliate (per esempio: in Germania « *Bewertungsgesetz* » e « *Aktiengesetz* », in Francia il « piano contabile »). Dopo un progetto modificato nel 1974, la Quarta Direttiva defi-

nitiva nacque nel 1978. Le disposizioni legali nella maggior parte dei paesi europei dovevano, prima del 25 luglio 1980, adattarsi alla Quarta Direttiva. Solo la Danimarca ha potuto rispettare all'incirca questa scadenza. La Gran Bretagna era seconda con il « Companies Act » nel 1981. Il Belgio ha realizzato ugualmente l'adattamento sotto riserva di qualche decreto reale. Per i Paesi Bassi la legge d'adattamento è passata alla Seconda Camera nel giugno 1983. Il progetto di legge si trova attualmente davanti alla Prima Camera.

Gli altri paesi se ne stanno ancora occupando ora, nell'autunno 1983, più di tre anni dopo la data d'adattamento chiesto e più di cinque anni dopo l'impianto della Quarta Direttiva definitiva. Comunque sia, fu ammesso a maggioranza che l'approccio anglosassone aveva vinto. Il « leading principle » (principio principale) della Quarta Direttiva è effettivamente questo: *i conti annuali devono dare una visione vera e onesta del capitale e dei risultati.*

Invece la Quarta Direttiva esige che le legislazioni nazionali prescrivano una o più basi di valutazione, tra le quali la possibilità d'ammettere basi di valutazione ai fini fiscali, prescritte per altro dalla legislazione nazionale (quello che si chiama la « Massgeblichkeit » tedesca). Inoltre, nella Quarta Direttiva, s'indica molto in dettaglio quelli che devono essere i contenuti minimi dei bilanci, dei conti perdite e profitti e le spiegazioni. Su queste basi, si può anche sostenere che in realtà l'approccio romano ha vinto.

Ciò che precede ci conduce immediatamente sul terreno della valutazione. Le opzioni di valutazione della Quarta Direttiva, cioè le basi di valutazione tra le quali possono scegliere gli stati membri sono le seguenti:

- i costi storici interpretati attualmente come la base dei costi o la regola del mercato, un'opzione di valutazione che costituisce di fatto il principio di base della Quarta Direttiva;
- il valore attuale/valore di sostituzione;
- l'applicazione parziale del valore reale;
- altri tipi di considerazione dell'inflazione oltre il valore attuale, per esempio la considerazione del potere d'acquisto attuale;
- e infine, le disposizioni fiscali di valutazione citate qui avanti.

Parzialmente, al di fuori della Quarta Direttiva che ammette il valore attuale, un certo numero d'evoluzioni hanno avuto luogo in questo campo in Europa ed io vorrei abbozzarveli brevemente:

- in Danimarca, nella Legislazione d'Adattamento alla Quarta Direttiva, il valore attuale è espressamente ammesso;
- nei Paesi Bassi, l'applicazione era già ammessa da lunga data; Philips si è anche acquisita una certa reputazione internazionale per la sua

utilizzazione della « Replacement Value Theory » (teoria del valore di sostituzione); nella legislazione d'adattamento alla Quarta Direttiva, l'applicazione dei valori attuali è espressamente ammessa;

- infine, ma non è la meno importante di questo elenco, in Gran Bretagna, dopo molte vicissitudini, che cominciano con il Rapport Sandilands, si è messo a punto lo « Statement of Standard Accounting Practice n. 16 », che esige informazioni sulla base dei valori attuali, sia nei conti principali, sia per mezzo di conti supplementari.

Ciò che risulta da questa descrizione limitata e incompleta è che le informazioni sul valore attuale avranno un ruolo sempre più importante nei conti annuali. Ma qual è il valore attuale dei cespiti e quale la funzione della valutazione degli elementi costitutivi il capitale nel rapporto finanziario esterno? Io prendo in considerazione in primo luogo quest'ultima questione.

Voglio qui mettere nettamente in evidenza che, benché la Quarta Direttiva esiga che per esempio gli immobili e i terreni siano ripresi separatamente nel bilancio sotto la voce cespiti, non vi è alcuna ragione, dal punto di vista dell'economia dell'impresa, di trattare i beni immobiliari nel rapporto finanziario esterno in un altro modo come un qualunque altro cespite, come per esempio il parco macchine.

Esistono forse più pratiche differenti tra i beni immobiliari e per esempio il parco macchine, così i beni immobiliari avranno certamente una più lunga durata di vita economica; si potrà talvolta parlare anche di più grandi possibilità d'utilizzazione alternativa (talvolta per immobili molto specifici ciò non sarà possibile), benché il suolo possieda come luogo di costruzione possibilità d'utilizzazione alternative praticamente illimitate.

III. *La determinazione del capitale nei rapporti finanziari esterni*

L'idea centrale della teoria economica per ciò che concerne i concetti di reddito e di capitale è che il criterio di misura del reddito e del capitale è importante per avere un filo conduttore per determinare lo sviluppo futuro. L'impiego di questo criterio esige la quantificazione del concetto di capitale.

Il calcolo del capitale, il valore presente dei benefici futuri esigono tuttavia previsioni esatte e per ciò il calcolo, di cui parliamo, del reddito e del capitale non è in pratica ben realizzabile. Nei rapporti finanziari esterni dove i concetti di reddito e di capitale devono essere esposti concretamente, dobbiamo operare per approcci. L'approccio più evidente è allora il tentativo di misurare il capitale partendo dalle quantità di beni del capitale.

Se, alla fine del periodo, si dispone almeno delle stesse quantità di beni di capitale che al principio, allora si potrà *ammettere* che il capi-

tale è stato effettivamente conservato. In un ambiente perfettamente statico, si potrà impiegare questo approccio, ma ogni sorta di evoluzioni dinamiche mettono in difetto questi tentativi di quantificazione del capitale.

Io nomino solamente:

- modificazioni negli schemi del bisogno e della domanda;
- sviluppi tecnologici che conducono ad una revisione dei beni del capitale;
- anche al di fuori degli sviluppi tecnologici, i beni del capitale non sempre sono sostituiti da beni identici e, così bisogna rispondere alla questione di sapere quale quantità di ciascuno dei beni *sostituiti* può essere equivalente ad una unità dei *nuovi beni* di capitale.

Per il fatto che, come si è detto più sopra, il reddito e il capitale sono due aspetti dello stesso affare, si può ugualmente cercare la soluzione del nostro problema non cominciando dal capitale, ma dal reddito. Il profitto (il reddito) è allora ricavato direttamente dai flussi di denaro che entrano ed escono. Questa è la concezione contabile del profitto che conosciamo bene voi ed io nella pratica. La determinazione del capitale deriva qui dalla determinazione del profitto e non ha, contrariamente al concetto economico di profitto, alcun significato proprio. Questa concezione sulla funzione e la collocazione della determinazione del capitale è finalmente dovuta alla Prof.ssa Schmalenbach di Colonia, attualmente artefice di più leggi nazionali e la ritroviamo anche negli standards nazionali ed internazionali nel campo del rapporto finanziario esterno.

E forse quello che precede vuol dire che io vi dico come il contadino olandese al quale un turista domandava la strada per Amsterdam: « se io andassi ad Amsterdam, non partirei da qui ». Ciò che precede vuol dire che la Quarta Direttiva, con la sua enumerazione limitativa delle basi di valutazione ammesse ed il suo silenzio praticamente completo sulle basi della determinazione del profitto ha aperto una via totalmente nuova? No, io ho voluto solamente mostrarvi che nel rapporto finanziario esterno, la determinazione del capitale è secondaria rispetto a quella del profitto.

Si pone ancora la questione di sapere se l'indicazione della lunghezza e del peso attuali del candidato, di cui vi ho parlato, era molto più adeguata di quella dei tre quarti del suo peso e della sua altezza di nascita. Ma anche se noi ammettiamo la necessità di una nuova presentazione del capitale sulla base dei valori attuali e su questo punto c'è ancora molto da dire, nondimeno resta il fatto che la nuova presentazione del capitale deve essere giudicata alla luce della nuova presentazione del risultato.

IV. Il significato del valore attuale nel rapporto finanziario esterno

Cosa rappresenta nel quadro della valutazione dei cespiti in funzione del valore attuale, questo modo di valutazione dei costituenti del capitale per il rapporto finanziario esterno? Si può trovare la risposta nella teoria dei concetti dei valori coordinati del prof. Limperg. Limperg ha sviluppato nei Paesi Bassi la teoria del valore di sostituzione. Senza dubbio adottava l'opinione ammessa da quando la sua teoria dei valori offriva la possibilità d'una fedele presentazione simultanea del capitale e del risultato ma, la sua teoria dei concetti dei valori coordinati chiarisce ancora nettamente il significato della valutazione del bilancio nel rapporto finanziario esterno. In questo modo, per esempio, il rapporto britannico Sandilands, ma anche lo « Statement of Standard Accounting Practice n. 16 », già nominato, che ne deriva più o meno, hanno ripreso questo modello praticamente senza emendamenti. Ciò del resto non è così sorprendente, perché in fin dei conti questo modello non è altro che l'applicazione del principio di prudenza ai valori attuali. Il modello dice che il valore presente o attuale d'un cespite, chiamato anche « deprival value » o valore per gli affari, è il più basso dei valori di sostituzione netta (valore d'entrata) e del valore di realizzo (valore di uscita). Il più basso dei due è normalmente il valore di sostituzione, perché se un'entrata di una società (valore di sostituzione) costa più della sua uscita (valore di realizzo), sarà difficile continuare gli affari, particolarmente dopo aver realizzato il guadagno di mantenimento (che è l'aumento del costo storico al valore della sostituzione netta). Il valore interessato della sostituzione netta è naturalmente, tenuto conto delle considerazioni della razionalità economica, il più basso delle alternative possibili di sostituzione. Il valore di realizzazione a sua volta esige almeno due nuove decisioni di questo gruppo di decisioni: il valore di realizzo da considerare è *il più elevato* tra il valore netto di realizzo, chiamato anche valore diretto di realizzo (è il prezzo per il quale si può vendere in attivo, forse il valore di liquidazione) e il valore indiretto di realizzo, chiamato anche valore d'uso o valore economico (è il cash flow netto scontato generato dall'attivo nel suo uso attuale).

Che il valore di realizzo da considerare sia il più elevato tra il valore diretto di realizzo e il valore indiretto di realizzo è molto evidente: se un'impresa può guadagnare di più rivendendo le macchine che facendo dei prodotti con queste macchine e rivendendoli, è la prima decisione che è economicamente razionale. Si può dire più semplicemente, se un'impresa può guadagnare di più locando o vendendo i suoi uffici ed i suoi fabbricati che non occupandoli direttamente, la decisione di locare o di vendere è razionale dal punto di vista economico. Ciò non vuol dire che si può così formulare una norma nel seguente senso: imprenditori, voi *dovete* locare o vendere ma, se l'impresa decide di rimanere essa stessa negli uffici e nei fabbricati, il valore offerto è il più basso per il costo di sostituzione netta e il valore diretto di realizzo.

Se noi ora mettiamo in fila questi concetti di valore, otteniamo un quadro che porta alla conclusione che, nella maggior parte dei casi, il

valore attuale deve essere interpretato nel rapporto finanziario esterno come il valore netto di sostituzione. Non è solamente così nel quadro, ma anche nella pratica.

Sempre nel corso normale degli affari, per un'impresa che fa dei profitti di transazione positivi, il valore netto di sostituzione sarà inferiore al valore di realizzo.

N.B. - *Originale olandese*: traduzione dall'olandese in francese e successiva traduzione italiana del testo in francese.

3. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI SECONDO LE DIRETTIVE DELLA C.E.E.

H. HOOFT

Introduzione

A prima vista, la Quarta Direttiva Europea e le modifiche delle legislazioni degli stati che ne sono membri, sembrano avere un'importanza ridotta per l'insieme del campo di attività del perito estimatore. In effetti, la direttiva riguarda la composizione e il contenuto dei conti annuali e del rapporto annuale delle società per azioni e delle società a responsabilità limitata, i metodi di valutazione e le basi di valutazione ammesse.

Le valutazioni effettuate in base ai documenti contabili annuali di un'impresa costituiscono tuttavia una parte importante delle nostre attività, in modo che questa direttiva europea richiede tutta la nostra attenzione.

Ci dobbiamo domandare inoltre in quale misura l'attività economica che opera sempre più sul piano internazionale — il mercato immobiliare internazionale — imponga nuove condizioni all'attività del perito.

È con ragione che, nel quadro delle giornate europee di studio, la FIABCI ha preso in considerazione questo soggetto per introdurre una discussione sul ruolo e la funzione del perito nella valutazione dei cespiti e sul problema di sapere in quale misura, nel contesto europeo, esiste il bisogno di un'armonizzazione delle regole ed usi di valutazione, quindi dell'impianto di norme valide sul piano internazionale e di direttive nel campo delle valutazioni dei beni immobiliari e, fra l'altro, le valutazioni effettuate per i conti annuali e altre forme di rapporti finanziari di imprese e istituzioni.

I. L'importanza delle perizie estimative

L'interesse delle perizie effettuate in modo professionale da un esperto indipendente appariva sempre più importante alle parti che sono interessate nel settore immobiliare.

In un periodo di alta congiuntura, d'espansione, d'inflazione e quindi d'aumento dei prezzi immobiliari, l'impresario o l'amministratore di una istituzione d'investimento ha bisogno di essere al corrente facendo per esempio peritare regolarmente il valore d'un portafoglio immobiliare e, indipendentemente dalla ragione per la quale il bene immobiliare è conservato, di confrontare anche il valore contabile alla realtà, cioè al valore di mercato.

In un periodo di recessione dove le chiusure delle imprese e i fallimenti nel settore immobiliare sono all'ordine del giorno e dove i prezzi si trovano fortemente sotto pressione, è ancora più importante per la direzione, il contabile, il banchiere o il finanziere e non da ultimo l'azionista, avere un'immagine la più fedele possibile del valore reale dei cespiti. I conti annuali servono in effetti a dare un'immagine e un'idea la più fedele possibile della situazione finanziaria di un'impresa, in modo da permettere il formarsi di un'opinione responsabile sulla posizione del capitale, inclusa la solvibilità o le liquidità di un'impresa, nonché i risultati.

Lo scopo della perizia estimativa può anche essere di determinare il valore degli interessi immobiliari nel quadro delle fusioni o assorbimenti d'impresa o di finanziamento dell'impresa, o l'acquisto o vendita di beni immobiliari.

Le perizie e il parere dell'esperto indipendente hanno inoltre una grande importanza per le istituzioni d'investimento nella gestione dei portafogli immobiliari e il perseguimento di una politica ottimale d'investimento.

È importante, particolarmente per le istituzioni d'investimento, le compagnie di assicurazioni ed altre imprese che possiedono un importante portafoglio immobiliare per fini d'investimento, dare nei conti annuali una rappresentazione corretta della posizione del capitale, basata sul valore reale di vendita del bene immobiliare, sia nel bilancio, sia nelle spiegazioni complementari.

Nei Paesi Bassi, esistono circa 60 compagnie d'assicurazioni e 1150 fondi di pensioni. Gli averi immobiliari totali degli investitori professionali raggiungono più di 35 miliardi di fiorini. Questi miliardi sono ripresi nel bilancio, senza regole uniformi per ciò che concerne la valutazione.

Una tappa nella buona strada è costituita dal progetto di legge sulle Istituzioni d'Investimento, che deriva anch'esso da una direttiva europea, che dispone che una valutazione da parte di un perito esterno deve avere luogo ogni cinque anni.

Il termine scelto con una frequenza di cinque anni per le perizie estimative è a mio parere troppo lungo.

Le fluttuazioni del mercato immobiliare domandano nuove perizie ogni anno.

Benché non sia ancora obbligatorio, si osserva nella pratica una netta tendenza per cui sempre più gli investitori istituzionali fanno valutare periodicamente i loro beni immobiliari in funzione del valore del mercato.

In breve, le valutazioni dei beni immobiliari e i pareri espressi dal perito professionale hanno un'importanza insostituibile per le persone interessate dall'immobiliare e devono costituire la base delle decisioni da prendere.

Per il cliente che domanda perizie immobiliari per esempio a Colonia, Lione e Birmingham, che saranno effettuate dai periti locali, l'utilità e le possibilità d'interpretazione delle perizie saranno tanto più importanti se per ogni perizia si sarà rispettato un modo d'approccio e di basi di valutazione identici, come norme e direttive d'accettazione generali.

Tanto per i clienti che per i periti, si ha bisogno di chiarezza e di accordo in ciò che concerne i concetti di valore, la terminologia e, per esempio, le condizioni che devono seguire una relazione peritale.

Altre professioni ci hanno già preceduto nella determinazione delle direttive internazionali, come per esempio le « *International Accounting Standards Committee* » (Comitato Internazionale degli Standards Contabili).

Inoltre, ci si deve augurare che le organizzazioni nazionali tengano stretti contatti con le autorità, l'economia, e per esempio le organizzazioni dei contabili, in modo da poter effettuare in una fase anticipata la concertazione in materia di leggi, direttive etc... che riguardano la valutazione dei beni immobiliari, come per esempio la Quarta Direttiva Europea e le legislazioni che ne derivano.

Per questo io richiedo che si stabiliscano, tanto sul piano nazionale che nel contesto europeo, norme e direttive per la valutazione dei beni immobili.

II. La Quarta Direttiva Europea e le basi di valutazione

Il prof. van Hoepen ha già spiegato il campo d'applicazione e il tenore della direttiva e della legislazione basati sulla Quarta Direttiva.

Le parti che si riferiscono ai metodi di valutazione e base di valutazione hanno importanza in particolare per il nostro lavoro di periti. Noi dobbiamo fare in modo che qui si tratti esclusivamente dei beni immobiliari che fanno parte del capitale d'impresa delle società, come il suolo, i fabbricati e le installazioni. Si può trattare di stabilimenti che servono ad un processo di produzione, di locali e installazioni di immagazzinaggio ma, anche, di uffici.

Nei beni immobiliari che fanno parte del capitale d'impresa, possono esserci magazzini, banche, alberghi, cinema, grandi magazzini, uffici, raffinerie o installazioni portuali ma, anche, investimenti immobiliari di ogni specie.

Secondo l'ottica dei legislatori olandesi, le basi da considerare per la valutazione dei cespiti, come gli immobili e i terreni, devono essere il prezzo d'acquisto o di costruzione e nello stesso tempo il valore attuale. La nuova legislazione è più chiara nel campo delle basi di valutazione e dei concetti di valore? A mio parere non ancora.

Il concetto di valore attuale, per esempio, come si cita nel progetto

di legge olandese, aggiunge un termine a tutta la serie di concetti di valore già esistente come il valore di rivendita, vendita giudiziale, del valore di mercato, del valore per l'impresa, del valore diretto o indiretto di realizzo, del valore di « going-concern », del valore di sostituzione, valore vuoto, valore del capitale, valore di rendimento etc.. In questi concetti o designazioni, i fattori che hanno influenza sul valore, sono spesso mischiati allo scopo per il quale viene effettuata la perizia estimativa.

Per qualcuno dell'esterno, ciò può sembrare una confusione babilonese di termini, ma ahimé!, anche negli ambienti professionali, ciò può portare a confusione e ad un'interpretazione errata di una perizia.

Beninteso, tutti questi concetti possono essere difesi e sono in relazione alle prospettive della domanda di valutazione, ma sarebbe più chiaro per tutti gli interessati e per gli stessi periti se l'applicazione e le definizioni di certi concetti di valore sono definiti secondo norme e direttive d'accettazione generale, in collaborazione con i contabili e le altre persone interessate.

III. Il valore attuale

Per ciò che concerne il concetto di valore attuale, il Progetto di legge olandese dispone che regole riguardanti il contenuto, i limiti e la applicazione siano stabiliti da un'Ordinanza Generale.

Il decreto legge per questa Ordinanza Generale indica che si può considerare come valore attuale, il valore di sostituzione, il valore per l'esercizio degli affari e il valore di realizzazione. Prescrive inoltre in quali condizioni deve essere applicato ogni concetto di valore e il relativo significato.

Così, per esempio, se si può ammettere che l'attività alla quale servono i cespiti sarà continuata per una durata indeterminata, essi possono essere valutati secondo il « *valore di sostituzione* ». Tale valore rappresenta l'ammontare di cui sarà necessario disporre per costruire lo stesso bene immobiliare o un bene dello stesso valore per l'esercizio dell'impresa dal punto di vista economico tenendo conto dell'ammortamento e dell'invecchiamento economico e tecnologico.

Se si può ammettere che l'esercizio dell'impresa finirà in qualche anno, il bene non può essere valutato più del « *valore per l'esercizio degli affari* ». Secondo il testo di questa Ordinanza Generale, bisogna intendere per « valore per l'esercizio degli affari »: il « valore della parte di guadagno da attribuire ai beni che può essere ottenuta continuando a utilizzare i beni per l'attività alla quale servono o sono destinati ».

Se l'attività deve cessare presto, il bene deve essere valutato in funzione del « valore di realizzo », cioè il valore normale di rivendita o valore di mercato. I cespiti che non contribuiscono al processo di produzione sono valutati secondo il loro valore di realizzo.

Il perito quindi ha da fare con tre concetti di valore, deve conoscere

il valore (netto) di sostituzione, il valore per l'esercizio degli affari ed il valore di rivendita o di realizzo, le condizioni interne dell'impresa o la categoria del bene immobiliare determinando la base di valutazione da scegliere.

È così che bisogna vedere il concetto di « valore attuale » nella legislazione olandese.

Così, in ogni stato membro, il concetto del valore attuale sarà forse l'oggetto di differenti interpretazioni.

È per esempio un compito per le organizzazioni dei periti riuscire, sulla base di una politica comune e coordinata nel contesto della CEE, in stretta collaborazione con le autorità e altri interessati, ad ottenere un'applicazione e descrizione uniformi di un concetto come il valore attuale.

Sarebbe uscire dal tema centrale di questa esposizione discutere dei problemi tecnici della valutazione dei beni immobili. Nondimeno desidero ritornare sul ruolo che a mio avviso il perito può e deve assumere per la determinazione del valore, sia valore netto di sostituzione, valore per l'esercizio degli affari sia valore di mercato e per decidere la base di valutazione da scegliere.

Il ruolo del perito nella valutazione di un bene immobiliare considerato come mezzo d'impresa di un'azienda è evidente, se si tratta del valore diretto di realizzo, del valore di mercato o valore di rivendita. Il perito è più adatto della stessa impresa o del contabile a giudicare le condizioni di mercato ed altri fattori determinando il valore per arrivare ad una valutazione responsabile.

Quando si tratta del valore netto di sostituzione o del valore per l'esercizio degli affari, l'utilità di una perizia o la notifica del parere del perito esterno è talvolta messa in dubbio e, certamente dai contabili, come la molla della bomba a scoppio ritardato che ha messo il prof. van Hoepen, chiedendo il ruolo che può giocare il perito nella valutazione del valore per l'esercizio degli affari o del valore netto di sostituzione.

Sebbene la base di valutazione da considerare dipenda in misura importante dalle condizioni interne dell'impresa – e chi potrebbe meglio giudicare della direzione dell'impresa o del contabile – il parere del perito può avere un'importanza decisiva nelle considerazioni.

Al momento della valutazione secondo il valore netto di sostituzione, dedotto dei costi attuali di costruzione, i dati, come il valore del terreno, il costo della costruzione, la durata d'utilizzazione utile stimata e il grado di deprezzamento dovuto all'invecchiamento economico e tecnologico, sono indispensabili per effettuare una perizia responsabile. Sono dunque tipicamente problemi che fanno parte delle conoscenze professionali del perito.

A mio parere, il « valore di mercato » ha anche un'importanza determinante per stabilire il valore netto di sostituzione e decidere la base di valutazione da scegliere in un caso determinato. Soprattutto in un periodo di recessione, dove capita che per edifici identici il valore di mercato sia inferiore al valore di sostituzione calcolato sulla base dei costi di costruzione.

Nel « value to business » (valore per l'esercizio degli affari), le condizioni interne dell'impresa possono sicuramente giocare un ruolo importante, e questo valore è determinato anche dalla destinazione scelta ma, anche in questo caso, il valore finale di mercato e d'altri fattori determinanti il valore nel settore immobiliare sono indispensabili come tali per approdare ad una valutazione responsabile.

Quando si parla di cespiti, si pensa forse troppo spesso a complessi di lavorazione e d'installazione a carattere specifico ma, nella maggior parte dei casi, si tratta solamente di beni immobiliari come gli immobili di uffici o di banche, i locali ordinari di produzione e di stoccaggio, i garages, i magazzini etc... e, è proprio in questi casi che il valore di mercato è un dato, di cui non si può fare a meno per determinare il « value to business » (valore per l'esercizio degli affari).

La mia opinione è che anche in questo caso il perito costituisce un anello indispensabile nella concertazione con l'impresa ed il contabile per determinare la base di valutazione e per valutare i cespiti per i conti annuali.

IV. TEGOVOFA

La definizione di una base di valutazione non è il solo punto importante per la nostra protezione; vi sono molti affari che richiedono un approccio comune per approdare all'armonizzazione dei principi e degli usi nel campo delle valutazioni nella CEE.

In questo contesto, voglio attirare la vostra attenzione sui lavori di TEGOVOFA – il *Gruppo Europeo dei Valutatori di beni immobili* –. TEGOVOFA è un'iniziativa dei nostri colleghi inglesi. Rendendosi conto dell'influenza possibile della Quarta Direttiva Europea sulla « company law », la « Royal Institution of Chartered Surveyors » ha formulato, dal 1977, a livello governativo e presso la Commissione Europea, raccomandazioni per modificare o completare certi punti relativi al campo della valutazione dei beni immobiliari.

Ciò ha portato egualmente alla creazione di TEGOVOFA, The European Group of Valuers of Fixed Assets (il Gruppo Europeo dei Valutatori dei cespiti).

Tutti gli stati membri partecipano a TEGOVOFA e sono rappresentati da delegati delle organizzazioni nazionali di periti estimatori.

È importante attirare la vostra attenzione sul fatto che TEGOVOFA ha un campo d'azione limitato, vale a dire l'indicazione e l'espressione delle considerazioni e dei pareri dei periti che riguardano la valutazione dei cespiti, quindi dei beni immobiliari per i conti ed altri rapporti finanziari, ma anche per fusioni, riprese e raccomandazioni per le banche, compagnie d'assicurazioni etc...

Gli obbiettivi di TEGOVOFA sono:

- 1) indicare alla Commissione Europea, al Parlamento Europeo e ad altre organizzazioni i punti di vista e il modo di vedere dei periti per

ciò che concerne gli affari relativi alle valutazioni dei cespiti e difendere al meglio possibile gli interessi di questo gruppo professionale, anche nel contesto internazionale;

- 2) TEGOVOFA vuole mostrare e far sapere che è necessario deliberare per quanto riguarda la CEE norme e procedure standards per la valutazione dei cespiti.

Questi obbiettivi non sono forse realizzabili da un giorno all'altro, ogni paese membro possiede in effetti le proprie prescrizioni, usi e bisogni nel campo delle valutazioni. Noi siamo tuttavia dell'avviso in seno a TEGOVOFA che è possibile arrivare ad una larga base d'accordo per approdare ad un'armonizzazione delle norme e dell'uso di valutazione sul piano europeo.

Ad oggi, TEGOVOFA ha concepito e pubblicato una decina di norme standards e di direttive e ne ha attualmente altre cinque in preparazione.

Queste riguardano per esempio:

- la base di valutazione da usare per una perizia e la differenza da evidenziare tra il valore di mercato e il valore (netto) di sostituzione;
- la definizione del concetto di « valore di mercato »;
- le condizioni che un perito di cespiti deve soddisfare, quali la qualificazione professionale, la formazione, l'esperienza pratica e la specializzazione nel campo del mestiere di perito;
- una proposta d'introduzione di un metodo europeo del calcolo della superficie e del volume degli immobili e dei terreni;
- le installazioni e le macchine che dipendono dall'immobiliare;
- le diverse categorie dei beni immobiliari;
- una relazione standard di perizia e le condizioni da soddisfare per questa relazione;
- direttive riguardanti i rapporti tra il perito e rispettivamente il cliente, il contabile e gli altri interessati, così come le responsabilità delle parti interessate;
- i problemi d'ammortamento per quanto riguarda il lavoro del perito, come i metodi d'ammortamento, la durata di vita prevista per i fabbricati etc...

Un grande numero di soggetti importanti per il perito sono ancora allo studio.

TEGOVOFA fa un'opera utile e avanza nella sua azione per la collaborazione sul piano europeo per arrivare ad una standardizzazione di regole ed usi di valutazione immobiliare.

V. *Norme standards e direttive*

Sotto tutti i punti di vista vale la pena, come io ho tentato di mostrare in ciò che ho detto prima, per le organizzazioni nazionali e per i periti individuali coordinare una politica nel campo dei problemi delle perizie estimative e di concretizzare l'armonizzazione della pratica e dei modi di approccio delle perizie in seno alla CEE.

Le regole da stabilire, tanto sul piano internazionale che sul piano europeo, devono indicare i principi di base e la filosofia da rispettare per valutare i cespiti e in questa maniera a rispecchiare quanto possibile gli usi nazionali o le prescrizioni in vigore.

Le norme standards e le direttive devono essere efficaci e chiare, devono anche poter essere messe in pratica ed essere realiste.

Le norme standards e le direttive devono formare la base d'una reciproca comprensione tra il perito e, per esempio, il cliente, il contabile e gli altri utilizzatori della perizia. Ciò che va da sé per qualcuno che lavora tutti i giorni nella pratica delle perizie estimative, non è sempre interamente compreso o accettato dal cliente, ed è giustamente lui che vuole tenere una politica o che prende delle decisioni sulla base della perizia. Le norme standards e le direttive possono egualmente migliorare le possibilità di comunicazione tra professionisti nei paesi della CEE. Le difficoltà che noi conosciamo già in Europa, con la traduzione in sei lingue differenti, sono ancora complicate dai problemi dei termini tecnici che ancora spesso danno luogo a diverse interpretazioni. Le norme standards e le direttive servono ancora a definire le responsabilità del perito e le condizioni da rispettare per il perito e per la relazione peritale.

VI. *Il perito e relazione peritale*

Veniamo ora al « prodotto » che noi consegniamo: la relazione peritale.

Effettuare una perizia estimativa rappresenta effettivamente di più che indicare una cifra di valutazione.

La relazione peritale deve rispettare differenti condizioni, se vuole soddisfare correttamente il suo ruolo, come:

- rispondere al suo obiettivo, cioè, aiutare il cliente nel decidere, quindi dare delle risposte alle domande che fanno i clienti prima di prendere una decisione;
- mettere in evidenza la competenza del responsabile citando per esteso le considerazioni che portano alla valutazione;
- confermare e rinforzare le relazioni tra il cliente e il perito;
- definire esattamente i concetti e i dati utilizzati;
- essere affidabile.

Il valore deve essere formulato in buona fede, cioè senza pregiudizi, senza essere influenzato dai desideri di terzi ed al meglio delle compe-

tenze e delle conoscenze, facendo cioè in modo che ogni condizione e tutti i fattori che determinano il valore siano presi in considerazione. Il perito deve dunque mantenere e approfondire le sue conoscenze professionali.

Con questo si vuol dire che i dati possono essere continui e giudicati.

Una relazione peritale che non dà abbastanza punti di riferimento in ciò che concerne le fonti, il metodo seguito e l'interpretazione dei dati non è sufficientemente affidabile e molto spesso, in realtà, non è abbastanza affidabile per poter prendere delle decisioni importanti.

— Indicare i fattori del rischio e l'importanza dei rischi:

Il ruolo del perito è di rendere visibili i rischi e i fattori di rischio, così come di quantificare e indicare in questa occasione le circostanze e le relazioni con il tempo di valutazione.

— Essere attuale:

Un parere ha valore solo se espresso prima della decisione e se la decisione non è presa troppo tempo dopo la perizia.

— Tenere conto di tutte le circostanze che possono influenzare il valore, cioè dei fattori d'influenza, come il tasso d'interesse, il piano regolatore, lo stato di conservazione, le esigenze in materia di costruzione, l'ambiente, la situazione in materia di circolazione, le possibilità d'adattamento e di ampliamento etc...

— Dare una buona descrizione:

- a) del bene da peritare;
- b) del mandato, dello scopo della valutazione;
- c) della motivazione e del modo di calcolo.

La relazione peritale deve mettere in evidenza:

- a) l'opinione del perito per ciò che concerne la situazione economica e i principi di valutazione;
- b) la capacità di interpretare i dati;
- c) la (buona) scelta del metodo e della tecnica di valutazione;
- d) la capacità ad approdare ad un valore determinato da una giusta applicazione dei metodi e delle tecniche.

Bisogna, innanzitutto, che la relazione realizzi la miglior comunicazione possibile con il cliente.

Una relazione peritale, che soddisfa le norme internazionali, deve incitare chi ha domandato la perizia o chi se ne serve a utilizzare e adattare le informazioni e i pareri comunicati in modo che il bene immobiliare porti il suo massimo contributo all'impresa.

I beni immobiliari di un'impresa non sono solamente una voce attiva nel bilancio, ma devono anche essere utilizzati in maniera ottimale. Una valutazione realista e appropriata deve essere il barometro che indica le performances del bene immobiliare nel corso del tempo. Una perizia deve dare una comprensione tale che la relazione possa servire di base per le decisioni politiche nel campo degli interessi immobiliari nel paese ed all'estero.

VII. *Conclusioni*

Ho provato ad esporvi brevemente l'influenza che possono avere l'internazionalizzazione dell'attività economica e l'armonizzazione delle legislazioni sulle nostre attività di periti nei paesi della CEE, ha mostrato inoltre che la richiesta – ed a mio parere la necessità – cresce in materia di perizie estimative periodiche effettuate dai periti indipendenti ed il bisogno di norme e criteri di perizie vevolvi, tanto sul piano nazionale che internazionale.

Sono convinto che la collaborazione al programma della CEE, una politica coordinata in materia di problemi di perizie estimative e il fissare le norme e le direttive di perizie nazionali ed internazionali contribuiranno alla cooperazione europea e ad un rafforzamento della posizione del perito di beni immobili.

Ciò porterà anche ad un miglior riconoscimento delle competenze e dell'esperienza acquisite e metterà più chiarezza, comprensione e continuità nelle relazioni tra il perito e le parti e organizzazioni concernenti per una perizia, in particolare i contabili, le camere d'assicurazioni etc... ma, anche, le autorità governative e le organizzazioni e gli organismi internazionali.

F. — RUBRICA LEGISLATIVA *

1. Massime e sentenze segnalate.
2. Attività legislative.

1. — Massime e sentenze segnalate

Contratti agrari — Affitto di fondi rustici — Determinazione del canone d'affitto — Preminenza del lavoro — Irrilevanza della svalutazione monetaria.

È infondata la questione di legittimità costituzionale degli articoli 8, 9, 10 e 13 della L. 3 maggio 1982, n. 203 che determina l'ammontare del canone di affitto di fondi rustici. La nuova legge, rispetto alla legislazione precedente, nel determinare il canone di affitto ha aumentato i coefficienti di moltiplicazione con riferimento al Reddito domicale determinato su base catastale. Attualmente i coefficienti moltiplicatori a disposizione delle Commissioni possono giungere fino a 240 volte il Reddito domicale 1937-39. Inoltre fino a quando non si sia provveduto alla revisione dei dati catastali, possono essere adottati criteri diversi e pertanto eventualmente più favorevoli anche per il locatore, rispetto a quelli indicati dalla stessa legge.

Nell'equilibrio fra le varie categorie interessate a regolare secondo equità i rapporti contrattuali, particolare rilievo assume la tutela del lavoro dell'affittuario. Il giudizio della Corte Costituzionale si deve limitare soltanto a stabilire se il canone sia talmente esiguo da svuotare di ogni contenuto economico il diritto di proprietà, ed inoltre se non impedisca l'istaurarsi di equi rapporti sociali. Fermi restando questi punti, la scelta circa l'entità del canone è compito riservato al legislatore.

Un'eventuale svalutazione monetaria non può essere accollata per intero all'affittuario, perché potrebbe ridurre e al limite annullare la remunerazione del lavoro¹.

(Corte Costituzionale, 7 maggio 1984, n. 138).

Per questi motivi, la Corte costituzionale: 1) dichiara non fondate le questioni di legittimità costituzionale degli artt. 8, 9, 10 e 13 legge 3 maggio 1982, n. 203, sollevate dai Tribunali di Arezzo, Mantova, Ancona, Padova, Nicosia nonché dalla Corte d'appello di Cagliari, in riferimento agli artt. 3, 42 e 44 Cost.; 2) dichiara non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 9 della stessa legge, sollevata dalla Corte d'appello di Cagliari in riferimento agli artt. 2 e 24 Cost.; 3) dichiara non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 15, 1° comma, della stessa legge, sollevata dai Tribunali di Mantova, Ancona, Nicosia e dalla Corte d'appello di Cagliari in riferimento agli artt. 3, 42 e 44 Cost.; 4) dichiara l'illegittimità costituzionale dell'art. 1, 3° comma, legge 10 maggio 1978, n. 176, richiamato dall'art. 15, 1° comma, legge n. 203 del 1982, limitatamente alle

¹ Non sono prese in considerazione le norme transitorie riportate nel dispositivo.

* Questa rubrica è curata da Antonio Aggio.

parole: « senza contestazione giudiziaria da parte del locatore, o »; 5) dichiara l'illegittimità costituzionale dell'art. 15, 2° comma, legge n. 203 del 1982, limitatamente alle parole: « diminuiti del trenta per cento »; 6) dichiara non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 15, 4° comma, della medesima legge n. 203 del 1982, sollevata dalla Corte d'appello di Cagliari in riferimento agli artt. 3, 42 e 44 Cost.; 7) dichiara inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 45 della stessa legge n. 203 del 1982, sollevata dal Tribunale di Arezzo in riferimento all'art. 3 Cost.

Contratti agrari – Mezzadria – Conversione del contratto in affitto – Concedente agricoltore a titolo principale – Incostituzionalità – *durata del contratto non convertito* - Incostituzionalità – Richiesta di conversione in affitto del solo concedente – Questione infondata.

In una impresa mezzadrile gestita dal solo mezzadro, è ammissibile la conversione di un contratto associativo in un contratto commutativo (affitto).

Tuttavia l'istituto della conversione automatica non trova razionale fondamento nei confronti del concedente che sia imprenditore agricolo a titolo principale, o nei confronti del concedente che osservi in maniera adeguata i doveri inerenti alla condirezione della impresa.

Se il concedente è imprenditore a titolo principale o ha dato un adeguato apporto alla condirezione della impresa e rifiuta la conversione del contratto associativo in contratto di affitto, il contratto di mezzadria o colonia non verrà convertito e avrà la durata di dieci anni.

È infondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 25 della legge 3 maggio 1982, n. 203, nella parte in cui prevede la conversione in affitto dei contratti di mezzadria e colonia a richiesta unilaterale del concessionario, in riferimento agli articoli 3, 4, 41, 42, 43, 44 e 46 Cost..

(Corte Costituzionale, 7 maggio 1984, n. 138).

Per questi motivi, la Corte costituzionale riuniti i giudizi: a) dichiara l'illegittimità costituzionale dell'art. 25 legge 3 maggio 1982, n. 203, nella parte in cui prevede che, nel caso di concedente il quale sia imprenditore a titolo principale ai sensi dell'art. 12 legge 9 maggio 1975, n. 153, o comunque abbia dato un adeguato apporto alla condirezione dell'impresa di cui ai contratti associativi previsti nel 1° comma dello stesso art. 25, la conversione richiesta dal mezzadro o dal colono abbia luogo senza il consenso del concedente stesso; b) dichiara l'illegittimità costituzionale dell'art. 30 della stessa legge; c) in applicazione dell'art. 27 legge n. 87 del 1953, dichiara l'illegittimità costituzionale dell'art. 34, 1° comma, lett. b), legge n. 203 del 1982, nella parte in cui non comprende anche il caso di non avvenuta conversione per mancata adesione del concedente che sia imprenditore a titolo principale o che comunque abbia dato un adeguato apporto alla condirezione dell'impresa di cui ai contratti associativi previsti nell'art. 25, 1° comma, della medesima legge; d) dichiara per il resto non fondata la questione di legittimità costituzionale dello stesso art. 25 legge cit., sollevata dalle ordinanze in epigrafe in riferimento agli artt. 3, 4, 41, 42, 43, 44 e 46 Cost.

Espropriazione per pubblica utilità – Incostituzionalità dei criteri di stima – Area agricola – Limiti.

Dopo le pronunce della Corte Cost. n. 5/80 e 223/83 in materia di espropriazione per pubblica utilità, ai fini dei criteri d'indennizzo in caso di esproprio occorre in via preliminare accertare la natura edificatoria ovvero agricola del terreno espropriato, onde individuare la disciplina applicabile in luogo di quella dichiarata incostituzionale sia per quanto attiene le espropriazioni totali che le espropriazioni parziali.

(Corte di Cassazione sezioni unite civili, 24 ottobre 1984, n. 5401).

Motivi della decisione. – Con i tre motivi del ricorso, denunziando violazione delle norme sulla determinazione dell'indennità di espropriazione, anche con riferimento all'art. 40 l. 25 giugno 1865 n. 2359, e della indennità di occupazione, si assume che comunque si voglia determinare l'indennità per la espropriazione totale di un bene, quando l'espropriazione è parziale, se la parte residua subisce una diminuzione di valore, questa diminuzione non può rimanere senza indennizzo, ai sensi dell'art. 40 l. n. 2359. Con particolare riguardo ai criteri di determinazione delle indennità di espropriazione e di occupazione si osserva inoltre che, a seguito della sentenza 5/80 della Corte costituzionale che ha dichiarato illegittimo l'art. 16, 5°, 6° e 7° comma, l. 865/71 come modificato dall'art. 14 l. 10/77, in base al quale sono state in concreto determinate le indennità di espropriazione e di occupazione del fondo di cui si contende, tali indennità devono essere determinate *ex novo* secondo la disciplina che sarà all'uopo emanata, tenendosi conto che il suolo espropriato si trova nella immediata periferia di S. Gennaro Vesuviano.

Le riassunte censure sono fondate nei limiti che sono delineati dalle seguenti considerazioni.

Deve premettersi che nel caso in esame il decreto di espropriazione dell'area *de qua* è stato emesso il 29 dicembre 1976 e che l'opposizione alla stima delle indennità di espropriazione e di occupazione reca la data del 16 marzo 1977, onde si è fatto ricorso in sede di procedimento espropriativo alla disciplina contenuta nelle l. 865/71 e 10/77, ai sensi dell'art. 19 di quest'ultima fonte normativa.

La corte d'appello ha perciò proceduto alla determinazione delle suddette indennità in base al testo dell'art. 16 l. 865/71 come modificato dall'art. 14 l. 10/77.

Tuttavia, dopo la pronuncia della sentenza impugnata, la Corte costituzionale, con sentenza 5/80 ha dichiarato illegittimo l'art. 16, 5°, 6° e 7° comma, l. 865/71 come modificato dall'art. 14 l. 10/77 che adottava il valore agricolo medio dei terreni secondo i tipi di coltura praticati nella regione agraria quale criterio per la determinazione della misura dell'indennità di esproprio, per violazione degli artt. 3, 1° comma, e 42, 3° comma, Cost. E nelle more del ricorso per cassazione, le norme provvisorie sulla determinazione delle indennità di espropriazione e di occupazione emanate a seguito di occupazione emanata a seguito della menzionata dichiarazione di illegittimità costituzionale con l. 385/80 e successive proroghe, sono state anch'esse dichiarate illegittime dalla Corte costituzionale con sentenza 223/83 (*id.*, 1983, I, 2057).

Di fronte alle accennate vicende che la disciplina applicabile alla espropriazione in oggetto ha subito, costituisce un punto preliminare d'indagine, che condiziona l'esame del merito del ricorso il problema riflettente la portata della sentenza 5/80 della Corte costituzionale, se cioè la medesima abbia prodotto la caducazione delle norme dichiarate illegittime in tutto l'ambito della loro previsione (e quindi prescindendo specificamente dalla natura agricola o edificatoria dell'area espropriata) come

sembrerebbe doversi desumere dal dispositivo e soltanto, invece, in quanto riferita alle aree con vocazione edificatoria, come potrebbe argomentarsi dalle ragioni della decisione svolte nella motivazione nonché dall'oggetto della disciplina transitoria prevista dalla l. n. 385/80, secondo quanto risultante dalla intitolazione della medesima.

Invero, ove la dichiarazione di inconstituzionalità dovesse riferirsi alla sola determinazione dell'indennità di esproprio delle aree edificabili, si renderebbe necessario accertare in primo luogo la natura del terreno *de quo*, soltanto nel caso della sua edificabilità ponendosi il problema di individuare la disciplina da applicarsi in luogo di quella dichiarata incostituzionale con la citata sentenza n. 223/83.

Tale impostazione del *thema decidendum* determina, tuttavia, a sua volta, la necessità di affrontare e risolvere, ancor prima, il problema concernente la possibilità per il giudice di interpretare i dispositivi delle pronunce della Corte costituzionale alla luce delle relative motivazioni ed è stata la specifica necessità di risolvere l'accennato problema che ha determinato la rimessione del ricorso alle sezioni unite, stante la difformità della giurisprudenza delle sezioni semplici sul punto.

Difatti, secondo l'indirizzo accolto da alcune sentenze di questa corte è solo il dispositivo che delimita l'ambito dell'effetto modificativo dell'ordinamento giuridico senza che possa attribuirsi rilevanza giuridica alla motivazione che può essere utilizzata come criterio interpretativo del dispositivo qualora questo sia stato formulato in modo equivoco ed incerto, ma non anche come fonte di integrazione del medesimo ove esso abbia un significato letterale univoco, anche se non completamente aderente alla decisione adottata (sent. n. 2022/74, *id.*, 1974, I, 2630; 46/75, *id.*, 1976, I, 482; 159/75, *id.*, 1975, I, 565; 5091/81, *id.*, Rep. 1981, voce *Corte costituzionale*, n. 72). ...omissis...

Da ultimo in ordine cronologico deve essere citata la sentenza n. 2603/83 della I sezione civile. Si trattava in quella fattispecie di decidere circa la non manifesta infondatezza della questione di legittimità costituzionale dell'art. 12, 1° comma, l. prov. Bolzano 20 agosto 1972 n. 15 (nella parte in cui determina la indennità di espropriazione secondo il valore agricolo dell'area espropriata) sollevata nel giudizio di opposizione alla stima dal proprietario di terreni di tale natura assoggettati ad esproprio in riferimento agli artt. 3 e 42 Cost.

La sentenza ritenne anzitutto di seguire l'indirizzo secondo cui è possibile intendere il dispositivo delle pronunzie della Corte costituzionale sulla base di quanto risultante dalla motivazione, per il carattere normativo proprio di tali pronunce, onde, applicandosi i criteri di interpretazione delle leggi, il dispositivo può essere inteso in funzione della motivazione, la quale corrisponde sostanzialmente ai lavori preparatori. Adottando tale criterio interpretativo, il precedente da ultimo citato rilevò che proprio in base a quanto risultante dalla parte motiva, doveva ritenersi che la sentenza n. 5/80 della Corte costituzionale non avesse con il dispositivo caducato in maniera assoluta l'art. 16, comma 5°, 6° e 7°, l. 865/71, ma soltanto i criteri di determinazione dell'indennità di esproprio, che non corrispondono alla caratteristica del bene da espropriare e che prescindono dall'effettivo valore del bene stesso (in sintesi, i terreni con destinazione edificatoria), mentre i criteri stessi potevano continuare ad essere applicati ai terreni con destinazione agricola per i quali dalla stessa motivazione risultava che non sussistevano le ragioni della riconosciuta illegittimità.

Tuttavia, poiché nella fattispecie esaminata dal suddetto precedente, la norma dell'art. 16 l. n. 865/71 non veniva direttamente in considerazione, la Corte di cassazione osservò che ad ogni modo, qualunque potesse essere la decisione del problema interpretativo che si considera, certamente era possibile attingere alla motivazione per conoscere le ragioni della pronuncia di incostituzionalità, in una fattispecie in cui la norma di legge dichiarata illegittima non veniva presa in con-

siderazione direttamente ma soltanto per deliberare a sua volta la non manifesta infondatezza della questione di costituzionalità di una norma diversa anche se di contenuto analogo a quella dichiarata già incostituzionale, nel qual caso le ragioni della sentenza di accoglimento non potevano non desumersi dalla motivazione.

Le divergenze manifestatesi nella giurisprudenza della Corte di cassazione circa la soluzione del problema che riguarda la interpretazione delle sentenze della Corte costituzionale si sono riprodotte negli stessi termini anche in dottrina.

Alcuni autori hanno infatti sostenuto secondo una concezione che può dirsi nettamente prevalente che: a) l'efficacia *erga omnes* propria delle sentenze di accoglimento non può essere collegata che al dispositivo del quale soltanto è disposta la pubblicazione, a nulla rilevando la motivazione estranea a quella pubblicità e pertanto legalmente priva, nei confronti degli utenti del diritto, di ogni giuridica conoscenza; b) la motivazione costituisce soltanto il tramite e la ragione socio-giuridica attraverso cui la corte perviene alla sua decisione ed esaurisce la sua funzione una volta che sia stato pubblicato il dispositivo che ha contenuto ed effetti legislativi, in quanto espunge una norma dall'ordinamento e comunque modifica l'assetto normativo preesistente; c) così come la norma di legge è autonoma rispetto alla *voluntas* del legislatore che ne ha occasionato l'emanazione, la dichiarazione di illegittimità costituzionale, quando sia pubblicata nel dispositivo, si distacca dalla *ratio decidendi* che la sorregge sul piano meramente assiologico e vive di vita propria ed autonoma, producendo i suoi effetti nell'ordinamento giuridico indipendentemente dalla motivazione sulla quale occasionalmente si fonda.

In senso diametralmente opposto, altra parte della dottrina, occupandosi sempre della interpretazione della sentenza n. 63/66 della Corte costituzionale, in tema di decorrenza della prescrizione del diritto alla retribuzione nei rapporti di lavoro, ha osservato che delle sentenze costituzionali si deve utilizzare non soltanto il dispositivo ma anche la motivazione tutte le volte che soltanto quest'ultima consente di precisare quali norme o disposizioni debbono considerarsi cadute, al fine di individuare ciò che è stato oggetto della decisione.

Ed è quest'ultima, a giudizio delle sezioni unite, la tesi che è meritevole di accoglimento, cosicché va confermata in questa sede la seconda delle tendenze giurisprudenziali cui innanzi si è fatto riferimento.

Costituisce, invero, canone fondamentale di interpretazione il principio secondo cui, in linea generale, l'atto giuridico che ne costituisce oggetto va interpretato secondo il criterio della totalità tenendo conto cioè del significato oggettivo che ad esso deve riconoscersi secondo la legge di formazione dell'atto, la sua struttura giuridica ed il sistema normativo in cui si inserisce.

Per quanto riguarda l'interpretazione della legge, l'indirizzo ormai preminente tende ad escludere l'applicazione della regola *in claris non fit interpretatio*, per cui anche di fronte ad un testo normativo che di per sé non esprima un contenuto ambiguo, è possibile all'interprete ricercare, sulla base del procedimento attraverso cui l'atto è venuto ad esistenza, la effettiva intenzione del legislatore e la ragione medesima che ne ha determinato la emanazione (art. 12 preleggi). A maggior ragione un tale criterio interpretativo deve soccorrere in tema di interpretazione delle sentenze della Corte costituzionale, dove maggiormente è riscontrabile quella intima compenetrazione che sussiste tra le ragioni che hanno determinato la pronuncia, contenuta nella parte motiva, ed il dispositivo che enuncia il comando giuridico.

Motivazione e dispositivo costituiscono, infatti in tal caso, elementi dello stesso atto giuridico e formano tra loro un corpo unitario che la l. n. 87/53, art. 18, qualifica come sentenza, e che come tale deve contenere, tra l'altro, l'indicazione dei motivi di fatto e di diritto e la sottoscrizione dei giudici e del cancelliere (art. 18, 3° comma, della legge citata). Adottando il modello della sentenza il legislatore non può non avere inteso che fossero applicabili, in materia di interpretazione delle

sentenze della Corte costituzionale, le regole di interpretazione proprie di quel tipo di atti.

In questa prospettiva si comprende come non espliciti alcun rilievo il fatto che solo il dispositivo della sentenza della corte sia pubblicato nelle forme previste per la pubblicazione dell'atto dichiarato costituzionalmente illegittimo (art. 136 Cost. e 30 l. 87/53); invero, a parte il rilievo che anche la decisione della Corte costituzionale (comprendente quindi la parte motiva) è resa pubblica con il deposito in cancelleria (art. 19 l. cit.), è intuitivo che le forme attraverso cui è reso riconoscibile l'atto giuridico non possono condizionarne la intima essenza ed il dispositivo rimane tale, anche se ad esso sia limitata la pubblicazione, e quale dispositivo di una sentenza rimanda necessariamente, in maniera precisa ed inequivoca, alle ragioni che ne hanno determinato l'emanazione.

Alla stregua dei rilievi che precedono, si comprende come il dispositivo della sentenza n. 5/80 della Corte costituzionale deve essere interpretato alla luce della corrispondente motivazione, per modo che il *decisum* che ha dichiarato illegittimo l'art. 16, comma 5°, 6° e 7°, l. n. 865/71 deve essere inteso nel senso che i criteri di determinazione della indennità di esproprio in tanto sono da ritenere caducati in quanto si riferiscano alle aree con destinazione edilizia. Infatti, soltanto per tali aree valgono le considerazioni svolte nella parte motiva di quella sentenza, la quale ha sottolineato il contrasto dell'art. 16 cit. con gli artt. 3 e 42 Cost., in quanto applica criteri estimativi che astraggono e prescindono del tutto dalle caratteristiche del bene espropriato, onde possono condurre alla liquidazione di indennità del tutto irrisorie e perché, riconoscendo a tal fine la distinzione tra aree interne ed esterne al centro edificato, può condurre ad una diversità di trattamento di situazioni identiche, come può accadere per le aree contigue, ma esterne ai centri edificati, che abbiano comunque destinazione edificatoria.

Dalla motivazione risulta invece che, per quanto riguarda le aree con destinazione agricola, non sussiste alcuna ragione di illegittimità, dato che, in tal caso, l'art. 15 l. n. 865, come modificato dall'art. 14 l. n. 10/77, tiene presenti le caratteristiche oggettive del bene espropriato in quanto «prevede che per i terreni agricoli l'indennità di esproprio sia fissata con specifico riferimento alle colture effettivamente praticate nel fondo espropriato ed anche in relazione all'esercizio della azienda agricola. Si stabilisce così l'esatto criterio che l'indennità va liquidata in base al valore effettivo del bene espropriato, determinato in relazione alle sue caratteristiche ed alla sua destinazione economica: l'aver pretermesso tali riferimenti per le aree con destinazione edilizia e adottato per queste criteri astratti e irrazionali, determina una ulteriore disparità di trattamento fra gli espropriati» (n. 5 della motivazione).

Applicando i principi accennati al presente giudizio, ne consegue che si rende necessario accertare in primo luogo la natura del terreno *de quo*, soltanto nel caso della sua edificabilità, ponendosi il problema di individuare la disciplina da applicarsi in luogo di quella dichiarata incostituzionale con la sentenza n. 223/83. Ed è sempre in esito a tale accertamento che potrà risolversi l'ulteriore problema, riflettente la compatibilità, o meno della applicazione dell'art. 40 l. n. 2359/1865 in tema di espropriazione parziale, con la disciplina prevista dalla l. n. 865/71 circa i criteri di determinazione della indennità di esproprio.

Tale problema, invero, presuppone che — stabilita la natura dell'area *de qua* — sia applicabile ai fini della determinazione dell'indennizzo, una legge diversa dalla n. 2359/1865, che contiene la norma di cui è controversa l'applicazione.

In conclusione, il ricorso deve essere accolto nei limiti risultanti dalle precedenti considerazioni, con la conseguente cassazione della impugnata sentenza ed il rinvio della causa ad altra sezione della Corte d'appello di Napoli. (*Omissis*).

2. — Attività legislative

AGRICOLTURA

- L. 4 giugno 1984, n. 194 (G. U. 5 giugno, n. 153) — *Interventi a sostegno dell'agricoltura.*
- L. 5 aprile 1985, n. 126 (G. U. 15 aprile, n. 89) — *Inquadramento giuridico e fiscale della coltivazione dei funghi.*

La Camera dei deputati ed il Senato della Repubblica hanno approvato;
Il Presidente della Repubblica:
Promulga la seguente legge:

ART. 1 - L'attività di coltivazione dei funghi è considerata a tutti gli effetti attività imprenditoriale agricola.

ART. 2 - Coloro che esercitano l'attività di funghicoltura rientrano nella categoria dei contribuenti tassati in base ai redditi fondiari, ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 597.

ART. 3 - I coltivatori di funghi sono tenuti in sede di presentazione della dichiarazione dei redditi a provvedere alla autodenuncia delle superfici investite a funghi, applicandosi, agli effetti dell'imposta, la tariffa catastale più alta in vigore nella provincia dove è sita l'azienda.

ART. 4 - La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana.

ASSOCIAZIONISMO

FRIULI - VENEZIA GIULIA — Legge regionale 23 agosto 1984, n. 41 (Boll. Uff. 24 agosto, n. 78) — *Norme regionali per l'attuazione del Regolamento del Consiglio delle Comunità Economiche Europee del 19 giugno 1978, n. 1360 e della legge 20 ottobre 1978, n. 674 riguardanti le associazioni dei produttori agricoli e le relative unioni.*

LAZIO — Legge regionale 17 settembre 1984, n. 60 (Boll. Uff. 29 settembre, n. 27) — *Norme sull'associazionismo dei produttori agricoli e delle relative unioni. Applicazione della L. 20 ottobre 1978, n. 674.*

MOLISE — Legge regionale 28 agosto 1984, n. 23 (Boll. Uff. 16 settembre, n. 19) — *Norme per il riconoscimento delle associazioni dei produttori.*

BONIFICHE

EMILIA ROMAGNA — Legge regionale 2 agosto 1984, n. 42 (Boll. Uff. 3 agosto, n. 100) — *Nuove norme in materia di bonifica. Delega di funzioni amministrative.*

LAZIO — Legge regionale 21 gennaio 1984, n. 4 (Boll. Uff. 10 febbraio, n. 4) — *Norme in materia di bonifica e di consorzi di bonifica.*

LIGURIA — Legge regionale 23 gennaio 1984, n. 6 (Boll. Uff. 15 febbraio, n. 7) — *Norme in materia di bonifica integrale.*

SARDEGNA — Legge regionale 26 gennaio 1984, n. 7 (Boll. Uff. 31 gennaio, n. 5) — *Gestione irrigua nei comprensori di bonifica.*

SARDEGNA — Legge regionale 14 maggio 1984, n. 21 (Boll. Uff. 15 maggio, n. 21) — *Riordinamento dei consorzi di bonifica.*

UMBRIA — Legge regionale 13 agosto 1984, n. 36 (Boll. Uff. 16 agosto, n. 61) — *Soppressione della contribuzione di cui agli articoli 10 e seguenti del R. D. 13 febbraio 1933, n. 215 e successive modificazioni ed integrazioni, già di competenza dell'Ente Autonomo per la bonifica, l'irrigazione e la valorizzazione fondiaria nelle province di Arezzo, Perugia, Siena e Terni ed attribuite alla Regione dell'Umbria con l'art. 9 del D.P.R. 18 aprile 1979.*

CREDITO AGRARIO

BASILICATA — Legge regionale 21 giugno 1984, n. 16 (Boll. Uff. 1° luglio, n. 25) — *Rifinanziamento della legge regionale 22 dicembre 1980, n. 56 e successive modificazioni sui miglioramenti fondiari.*

CALABRIA — Legge regionale 23 marzo 1984, n. 6 — *Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 2 giugno 1980, n. 21.*

MOLISE — Legge regionale 30 luglio 1984, n. 17 (Boll. Uff. 16 agosto, n. 17) — *Interventi a favore degli imprenditori agricoli per l'acquisto di mezzi ed attrezzature tecniche o secondarie per l'attività agricola.*

VALLE D'AOSTA — Legge regionale 11 aprile 1984, n. 8 — *Rifinanziamento per l'anno 1984 della Legge regionale 9 maggio 1977, n. 26 recante provvedimenti per favorire il credito in agricoltura.*

EDILIZIA E URBANISTICA

D. M. 21 maggio 1984 (G. U. 30 maggio, n. 147) – *Determinazione del costo di costruzione fino al 9 maggio 1985, ai sensi dell'art. 6 della L. 28 gennaio 1977, n. 10 ai fini della determinazione del contributo di concessione edilizia.*

... omissis. Il costo di costruzione dei nuovi edifici stabilito con D. M. 10 maggio 1977 trova applicazione fino al 9 maggio 1985.

ABRUZZO – Legge regionale 26 aprile 1984, n. 36 (Boll. Uff. 19 maggio, n. 11) – *Modifiche alla Legge regionale 24 gennaio 1980, n. 8: « Modifiche della Legge regionale 25 ottobre 1977, n. 63 concernente norme sulle tabelle parametriche regionali ».*

LAZIO – Legge regionale 10 agosto 1984, n. 49 – *Modifiche ed integrazioni della Legge regionale 2 luglio 1974, n. 30 e della Legge regionale 25 ottobre 1976, n. 52 concernenti la disciplina di salvaguardia per l'esecuzione di costruzioni ed opere lungo le coste marine e le rive dei laghi nonché in alcuni territori della regione.*

LOMBARDIA – Legge regionale 12 marzo 1984, n. 14 (1° Suppl. Ord. Boll. Uff. 14 marzo, n. 11) – *Norme per l'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.*

LOMBARDIA – Legge regionale 12 marzo 1984, n. 15 (1° Suppl. Ord. Boll. Uff. 14 marzo, n. 11) – *Attuazione dell'art. 13 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10 e dell'art. 6 della Legge 25 marzo 1982, 28 gennaio 1977, n. 10 e dell'art. 6 della Legge 25 marzo 1982, n. 94, con norme sull'approvazione del programma pluriennale di attuazione.*

TOSCANA – Legge regionale 30 giugno 1984, n. 41 (Boll. Uff. 9 luglio, n. 36) – *Norme regionali di attuazione delle Leggi 10/77: « Norme per l'edificabilità dei suoli » e successive modifiche. Abrogazione della Legge regionale 24 agosto 1977, n. 60.*

INVIM

D. M. 15 marzo 1984 (G. U. 30 marzo, n. 90) – *Modificazione al D. M. 8 giugno 1974 concernente norme di attuazione delle disposizioni di cui all'art. 29 ultimo comma del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 643 istitutivo dell'imposta comunale sull'incremento degli immobili.*