

PROBLEMATICHE EMERGENTI DALLE CONSEGUENZE DEI
PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI CHE VIETANO O LIMITANO O
MODIFICANO I FLUSSI DI TRAFFICO NEI CENTRI URBANI

L'esame condotto finora sulle conseguenze della pedonalizzazione nei centri urbani, puntuale e di ampio orizzonte, sollecita alcune riflessioni su dei fenomeni obiettivamente complessi che si stanno manifestando con effetti economico-estimativi di grande rilevanza, alla cui interpretazione sarebbe utile dedicare particolare attenzione. Si tratta anzitutto di quelle situazioni numerose e diffuse di variazione di redditi e di valori degli immobili, la cui natura sembrerebbe richiamare l'intera tematica delle rendite e delle quasi-rendite, sulle quali e da tempi immemorabili molto si è soffermata l'economia generale.

Rendite e quasi-rendite che però presentano caratteristiche diverse da quelle indagate da Ricardo, Thünen e Marshall (o da altri, in epoca più recente) perché nei casi di cui ci occupiamo variazioni in ogni senso dei primitivi redditi dipendono non da particolari caratteristiche degli immobili (compresa una posizione originata da fatti naturali o anche o solamente dall'evolversi in via spontanea del processo di edificazione), ma dal formarsi di nuove situazioni di posizione dovute ad un provvedimento amministrativo, che da un giorno all'altro modifica le circostanze di flusso e di afflusso dalle quali dipendeva un determinato volume di affari o un certo livello di comodo residenziale. Variazioni di reddito che sembrano proprio riferibili ai fenomeni che accompagnano la formazione delle rendite, o più ragionevolmente delle quasi-rendite, i cui effetti accompagnano e motivano le variazioni dei valori di mercato di quegli stessi immobili.

L'importanza economica, estimativa, fiscale, ecc. di queste tematiche è certamente ovvia, e forse una attenzione più diffusa su analoghi effetti provocati da altri e diversi provvedimenti delle autorità locali potrebbe risultare di indubbia utilità. Ci si potrebbe riferire a vicende ormai note relative agli effetti che hanno sui redditi e sui valori degli immobili gli insediamenti abitativi di famiglie provenienti da altre regioni italiane o di diversa etnia, che per successivi inserimenti modificano i precedenti caratteri e i precedenti aspetti della

* Prof. ordinario di Estmo rurale e contabilità nell'Università di Firenze

convivenza in una determinata zona o in un determinato complesso di abitazioni, con accertate variazioni dei livelli dei redditi e dei valori di mercato di quelle abitazioni. I provvedimenti amministrativi che accompagnano e favoriscono questi insediamenti possono certamente assecondare la comparsa dei fenomeni avanti descritti, ma in altre diverse situazioni analoghi provvedimenti li provocano. Gli esempi relativi ai provvedimenti con cui si destinano alcune zone agli accampamenti di gruppi di nomadi, o alcune piazze all' esercizio del commercio da parte di operatori immigrati da Paesi diversi, africani in particolare, o la creazione di spazi produttivi da offrire ad intere comunità di asiatici, hanno effetti fin troppo evidenti sulle condizioni e sulle caratteristiche complessive di intere zone e sui redditi e sui valori degli immobili interessati da non richiedere ulteriori commenti. L'informazione sulla esistenza di queste conseguenze è però diretta proprio alle autorità locali che emettono questi provvedimenti, perché operazioni e scelte abbiano il supporto di più attente riflessioni. Specialmente quando intere zone e migliaia di cittadini subiscono danni patrimoniali di indubbia rilevanza.

Il fenomeno ha anche particolari effetti sul fronte impositivo, perché le ricordate variazioni dei redditi, in più o in meno, dovrebbero tradursi in una modifica della base impositiva, finora accertata dal Catasto e correlata alle caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare ed alla relativa tariffa d'estimo. Accertamenti opportuni potrebbero essere effettuati, in modo da ovviare alle emergenti sperequazioni.

Ma le indagini svolte dai relatori e qui ricordate ci obbligano a riflettere anche su altri aspetti della questione. Intanto l'elevatissimo livello dei prezzi di mercato degli immobili situati nei centri delle principali città italiane, in parte avvertito e oggi risultato di indagine diretta. In secondo luogo il crescente divario (e anche l'assoluta mancanza di ragionevoli rapporti) esistente fra i redditi catastali e i valori avanti ricordati.

Questo fatto non è senza importanti e onerose conseguenze: le imposte sui trasferimenti (DPR 26.4.1986, n. 131) sulle successioni e donazioni (L. 17.12.1986, n. 880) sono finora determinate in modo automatico, accettando la amministrazione un imponibile minimo corrispondente al reddito catastale rivalutato moltiplicato per un determinato coefficiente, originando così ingiustificate sperequazioni fra cittadini proprietari di immobili con diversa ubicazione e localizzazione e causando non lievi minori entrate per l'erario. I tempi per una sollecita approvazione di nuove norme dovrebbero essere sensibilmente accelerati anche per i motivi avanti indicati.

In conclusione le conoscenze e gli spazi di riflessione ampliati dall'odierno convegno qualificano ulteriormente l'attività del Centro Studi di Estimo e di Economia Territoriale, sollecitano ulteriori approfondimenti, forniscono importanti indicazioni all'operatore pubblico: una tradizione confermata ed arricchita.