

MAURIZIO GRILLENZONI

La relazione introduttiva del Prof. Sorbi, che ringrazio per l'ospitalità, offre ampio spazio al dibattito.

Limitero' comunque il mio intervento ad alcuni aspetti particolari, derivanti da alcuni interessanti concetti espressi nella Sua relazione. Precisamente:

- "la formazione del prezzo del suolo e, connesso ad esso, dei beni fondiari, è conseguente all'azione di forze economiche, sociali, tecniche e politiche quanto mai eterogenee da zona a zona, da paese a paese, a seconda delle specifiche destinazioni" (p. 1), tanto da rilevare l'esistenza di un "mercato imperfetto, privo di uniformità tendenziale e come tale/quasi "non mercato" (p. 5); ed ancora:
- per quanto "il mercato dei beni fondiari è rimasto nominalmente concorrenziale, vi si può ravvisare con facilità una crescente pressione dell'interesse pubblico" (p. 2), con indennità di esproprio "sempre più distanti dalla grandezza "prezzo" risultante da un mercato più o meno concorrenziale (p. 3), e quindi:
- "la dinamica giuridico-economica del suolo e della proprietà fondiaria ha influito sempre più in profondità nell'impostazione teoretica estimativa attraverso l'assunzione di nuovi parametri" (pp. 6-7), la cui scelta dovrebbe comunque avvenire da parte dell'estimatore nel rispetto - se ben si è compreso - di "un tendenziale rapporto per quanto possibile costante di proporzionalità con i prezzi di mercato" (p. 8).

Tali espliciti richiami ci inducono a prendere la parola per sottolineare la rilevanza dell'argomento trattato e l'opportunità:

- 1) di un approfondimento sistematico delle conoscenze sul mercato fondiario, al fine di poter disporre di elementi quantitativi di orientamento e di giudizio di tale mercato sempre più poliedrico e diversificato;
- 2) di un miglioramento dei servizi e dei metodi di rilevazione e di elaborazione dei prezzi di compravendita dei beni fondiari, affinché i valori "convenzionali" ormai adottati a vari livelli possano risultare il più possibile aderenti alla realtà.

Circa il primo punto, nel dare atto agli studiosi italiani di Economia agraria e di Estimo per aver offerto nel tempo pregevoli contributi, sia consentito di rilevare che tuttora limitate appaiono, nel nostro Paese, le ricerche quantitative sulle principali correnti di scambio dei beni fondiari, sul meccanismo di formazione dei valori fondiari, sulla natura e provenienza degli operatori, ecc.

Da questo punto di vista si avverte un certo distacco da altri Paesi dove le ricerche di economia ed estimo territoriale sembrano legate da un comune "filo conduttore".

Senza indulgere in atteggiamenti esterofili, è sufficiente osservare in questa sede che altrove l'applicazione ricorrente di analoghe metodologie di indagine ha potuto offrire per vari territori risultati comparabili ed articolati, e, quindi, di maggiore generalizzazione ed utilità a fini operativi, sia per attività professionali, sia per indirizzo di pianificazione territoriale.

Ad esempio, sarebbe a mio avviso utile estendere nel nostro Paese ricer-

che quantitative e sistematiche circa:

- gli effetti prodotti sulle strutture fondiarie ed agrarie da determinati provvedimenti di legge (es. politica di formazione della proprietà coltivatrice, politica comprensoriale ed urbanistica);
- l'influenza del regime vincolistico sulla formazione dei valori fondiari (es., fondi condotti in affitto od a mezzadria rispetto a fondi compravenduti "liberi da persone e da cose");
- la correlazione esistente tra prezzi di mercato e determinate caratteristiche intrinseche dei beni fondiari, suscettibili di essere statisticamente oggetto di rilevazione e di analisi;
- la correlazione, infine tra redditi fondiari e valori di mercato, al fine di dare una misura alla fruttuosità dei capitali fondiari in termini spaziali e temporali.

Per quanto riguarda il secondo punto - servizi e metodi di rilevazione e di elaborazione dei prezzi di compravendita dei beni fondiari - si è avuta occasione di sottolineare in questa stessa sede l'opportunità di dedicare maggiore attenzione alla complessa problematica connessa alla determinazione dei "valori agricoli medi" previsti dalla legge 865/71 e successive modifiche ed integrazioni.

Non può infatti sfuggire il fatto che i valori tabellari annualmente fissati dagli Uffici Tecnici Erariali siano oggetto di crescente applicazione a molteplici casi di stima, per i quali i "valori agricoli medi" non sempre rispondono in termini assoluti e relativi, sia per carenze di ordine giuridico sia anche, a nostro avviso, di ordine applicativo e metodologico.

Tra le prime vorrei citare il caso degli espropri parziali, per i quali la legge non prevede il ricorso ad una stima differenziale.

Tra le seconde, il caso di espropri, preordinati dall'amministrazione competente per l'ampliamento dei raccordi e delle stazioni ferroviarie ed interessanti aree, escluse dal perimetro del "centro edificato", per le quali non è possibile l'attribuzione di un "tipo di coltura", nemmeno per analogia.

Tra quelle infine di ordine metodologico vorrei richiamare il "semplicismo" con il quale sembrano essere stati determinati i "valori agricoli medi" dei terreni investiti a colture arboree da frutto, senza aver riguardo alla specie, alla varietà, alla forma di allevamento, all'età dell'impianto. Analogamente di casi per i boschi d'alto fusto per i quali l'essenza, l'età e l'accessibilità dell'impianto sembrano giocare un ruolo non indifferente nell'apprezzamento del relativo valore.

La non corretta determinazione dei "valori agricoli medi" comporta gravi ripercussioni sul piano applicativo e perequativo, tanto più che detti valori "convenzionali" sono presi a riferimento anche:

- dall'ANAS per la formulazione dei valori di indennizzo offerti ai proprietari dei terreni espropriati per la costruzione di autostrade;
- dall'ENEL per la determinazione dell'indennizzo previsto dalla legge n. 1775/33 per i terreni assoggettati a servitù di elettrodotto coattivo.

Ciò che più stupisce è che in tutti i casi citati vale il principio del valore "medio" a livello di regione agraria, mentre non viene applicato dall'amministrazione finanziaria nei casi di accertamento di valore ai fini fiscali.

Orbene, un simile comportamento discriminatorio appare legittimamente inaccettabile.

Quale, dunque, il compito dei cultori di Estimo?

Quello, tra l'altro, di migliorare le metodologie di rilevazione e di analisi dei valori fondiari.

Sia consentito di richiamare quanto ebbe a scrivere autorevolmente il Serpieri, oltre mezzo secolo fa, sulla "necessità di indagini statistiche sui prezzi effettivi di compravendita".

Commentando le iniziative di cui si erano fatti promotori l'Aereboe in Germania ed il Laur in Svizzera, così Egli si esprimeva: "Se nelle associazioni professionali, l'esperienza dei periti pratici venisse all'uopo riunita e utilizzata, probabilmente le desiderate statistiche di prezzi e correlative classificazioni di terreni verrebbero presto alla luce. Ma se gli egoismi professionali a ciò si oppongono, può ben essere, questo, compito degli studiosi".

"Ricerche statistiche sui prezzi, sul rendimento dei terreni e sul conseguente saggio fondiario - d'altra parte - non sono compiti che trascendono le possibilità di studiosi, ben preparati e convenientemente sussidiati".

Memori dell'insegnamento del Serpieri e consapevoli delle esigenze poste dalle emergenti problematiche estimative, nel 1970 si ritenne di costituire a Bologna, presso l'Istituto di Estimo, la cosiddetta "banca dei prezzi".

Si tratta di un'iniziativa che ha rapidamente ampliato la propria attività di rilevazione e di elaborazione dei dati.

La documentazione finora acquisita ha consentito anche di intraprendere una serie di ricerche che, iniziate in Emilia-Romagna, meriterebbero di essere estese ad altre regioni.

L'auspicio è pertanto che da questo incontro possa scaturire un rinnovato interesse per la richiamata iniziativa da parte di tutti coloro che vogliano dedicarsi con continuità allo studio del mercato fondiario.

Per questo si propone la costituzione di un "gruppo di studio" con il compito, preliminarmente, di definire alcuni temi di ricerca, suscettibili di essere sviluppati successivamente in maniera coordinata.