

AGOSTINO LIUNI

Bisogna prendere atto che se si volesse determinare il valore di un bene seguendo la legge per la casa n. 865 del 22.10.71, si perverrebbe alla quantificazione di un numero, di una entità astratta di nessun riscontro nella realtà economica.

Il diritto di proprietà, l'inviolabilità della proprietà difesa dal *ius Terminae* dell'epoca della Roma imperiale hanno subito nel tempo notoriamente un sensibile mutamento.

Mi permetto di ricordare che già l'art. 39 della legge generale 25.6.65 n. 2359 nel caso di espropriazione totale prevedeva che l'indennizzo dovesse identificarsi con "il giusto prezzo che a giudizio dei periti avrebbe avuto l'immobile in una libera contrattazione di compravendita". Esso articolo è riconosciuto da molti, giusto economicamente parlando.

Intanto non credo si possa essere d'accordo poiché esso articolo prevedendo doversi corrispondere in caso di espropriazione totale un indennizzo pari al valore di mercato del bene - un indennizzo cioè materiale - e non già un indennizzo finanziario come notoriamente avviene in alcuni Stati, in alcuni casi non è equo.

L'indennizzo previsto dall'art. 39 della legge generale infatti, può essere giusto in un solo caso, quando il proprietario del bene interessato dall'esproprio totale è soltanto proprietario del bene e dei capitali stabilmente investiti in esso.

In tutte le altre forme di conduzione, in tutti gli altri casi in cui il proprietario variamente identifica nella sua persona diverse *figure* economiche, come detentore di più fattori della produzione nella piccola proprietà contadina si ha l'accentramento in generale di tutti i fattori della produzione in una sola persona che è il proprietario del bene, dando vita alla più complessa forma di imprenditore concreto - quantificando l'indennizzo previsto dal menzionato art. 39 l'entità economica corrispondente è tanto più lontana dalla realtà, quindi tanto più ingiusta economicamente parlando, quanto maggiore è il numero dei fattori della produzione in possesso del relativo proprietario.

Con fugace riferimento alla legge per Napoli si è detto, lo si dice ancora, che la stessa fu fatta per espropriare di più e pagare di meno.

Intanto non si può essere d'accordo perché quella legge fu promulgata, dal Legislatore del 1885 tenendo conto della situazione della Città di quell'epoca e per perseguire determinati fini a noi tutti ben noti.

Essa legge quantifica se applicata oggi un indennizzo spesso pari a poco più della metà del valore venale del bene cui si riferisce, in caso di espropriazione totale, essenzialmente perché essa trova applicazione ancora oggi dopo circa un secolo e con riferimento, spessissimo, a beni a destinazione agraria, a beni in condizione tanto diversa da quelli per i quali la stessa legge era stata promulgata.

Si è giunti oggi alla legge per la casa, la quale dal punto di vista economico-estimativo lascia molto perplessi tanto che, seguendo la stessa, il valore di una unità immobiliare si ottiene moltiplicando determinati coefficienti per i cosiddetti valori medi agricoli, che fanno riferimento a valori quantizzati a de-

terminata epoca dall'U.T.E.

A questo punto penso sia da domandarsi che funzione possa avere in questo campo il tecnico estimatore, potendo un prodotto fra due numeri con nessun riferimento alla realtà economica del momento, ben essere determinato da chi conosce la sola tavola pitagorica.

E' ovvio che, inutile precisarlo, in questa sede si cerca di considerare gli aspetti economici ed estimativi di alcune leggi, ritenendo per scontato che il Legislatore nel momento che promulga la legge lo fa nell'interesse della Collettività che Egli rappresenta per perseguire determinati fini. I fini, ad esempio, della legge per la casa sono noti; primo fra tutti la necessità di mettere in condizioni le classi meno abbienti di poter disporre del bene casa.

Se però è da elogiare l'intento voluto perseguire col promulgare quella legge, non si può restare indifferenti, credo, alle conseguenze specie nel campo economico estimativo come fatto notare dallo stesso Prof. Sorbi nella sua introduzione al presente incontro.

Tra l'altro, quello che ritengo lascia molto perplessi è che quantizzazione del richiesto numero alla luce di quest'ultima legge, non trovando riscontro sul mercato, e quindi non soggiacendo alle leggi generali di questo né a quello dell'Estimo in generale, da alcuni chiamato con un certo non giustificato disprezzo *classico*, può essere evidentemente espresso da una qualsiasi entità numerica.

Il Prof. Sorbi nelle premesse all'introduzione di questo incontro sente che la teoria estimativa sta per mutare e s'augura la relativa formulazione. Personalmente sono molto perplesso sulla ricerca di una teoria estimativa.

Sare senz'altro d'accordo se si parlasse della ricerca di altra o di altre leggi economiche giustificatrici dei cosiddetti prezzi previsti dalle attuali leggi. Essendo tra l'altro notoriamente la teoria "un insieme di ipotesi volte a spiegare un determinato fenomeno o un ordine di fenomeni" diversamente dalla legge LA QUALE è "una norma costante che regola fatti o fenomeni naturali" (Dizionario Garzanti); la formulazione della teoria sarebbe più facile della legge per spiegare un determinato evento economico, ma quale importanza avrebbe per noialtri estimatori?

Il cultore d'Estimo, l'Economista, come noto, diversamente da quanto spesso si crede hanno delle verifiche a quanto da essi formulato o asserito; tra l'altro: la verifica del mercato in quanto quest'ultimo notoriamente soggiace a determinate leggi; la verifica della giurisprudenza in quanto quasi sempre l'assurdo economico porta all'illegittimo; all'illegale.

La presenza di verifiche è opportuna anche perché funge da controllo e prescinde dalla volontà del singolo. Proprio per la presenza di detta verifica non tutti possono essere in grado di quantificare delle entità economiche le quali per soggiacere a determinate leggi non possono essere determinate da chiunque.

Se seguissimo l'intenzione di cercare teorie estimative giustificatrici ad esempio della legge per la casa, se individuata non ritengo possa per noi, come detto, avere importanza.

Si parla tra l'altro, notoriamente, di incostituzionalità di alcuni articoli della stessa legge. Se dovessero essere dichiarati anticostituzionali alcuni arti-

coli, come appare quasi certo, si dovrà promulgare altra legge o modificare opportunamente la stessa.

Si parla da tempo di legge sull'equo canone addirittura da alcuni cultori di Estimo auspicata.

Nulla si può dire di essa perché non esistente, ma per quello che si sente dire si parla di cose aberranti economicamente parlando.

Per queste nuove leggi se si volesse seguire l'idea della ricerca della relativa teoria estimativa giustificatrice, dovremmo studiarne altre, una o più teorie per ciascuna legge e poiché c'è una proliferazione continua delle stesse, le teorie sarebbero moltissime.

Bisognerebbe, ritengo, cercare una nuova legge economica, la quale nell'augurio di tutti, possa giustificare queste leggi strane, dando l'appellativo di strana alla legge che sancisce un principio il quale quantificato porta alla individuazione di una entità di nessun riscontro nella realtà economica. Questo generalmente perché il Legislatore, perseguendo i suoi giustificati fini verso la Collettività non intende mai o quasi mai ricordarsi dell'esistenza dell'Economista né tanto meno dell'Economia.

La terra ha subito, economicamente parlando, sensibili metamorfosi e notoriamente dal far parte di quel fattore della produzione che forniva gratuitamente le sue prestazioni, cioè della natura, in generale e specie nei paesi civili è divenuta un capitale, il quale altro non è se non ricchezza prodotta in precedenza e risparmiata per essere reimpiegata in un successivo processo di produzione. La terra cioè, che all'origine forniva le sue utilità gratuitamente, è divenuta poi capitale anche perché è divenuta proprietà di alcuni e come tale subisce più che evoluzioni direi cambiamenti, nel senso che da bene agrario, da bene cioè in condizioni di fornire le proprie utilità con destinazione agraria, diventa spesso suolo edificatorio con idoneità insediativa.

Il valore di questo bene in condizioni diverse è mutato anche perché sono mutati nel tempo, tra l'altro, gli oneri ricadenti sui proprietari di detti beni. Mi permetto di ricordare che la legge urbanistica 17.8.42 n. 1150 poneva a carico dei proprietari dei suoli l'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria; con la legge 6.8.67 n. 765 sono stati posti a carico dei proprietari di detti beni altri oneri in aggiunta a quelli previsti dalla legge precedente: tra l'altro l'obbligo della realizzazione di alcune opere di urbanizzazione secondaria.

Si cerca cioè, ritengo giustamente, di porre sempre più a carico dei privati il costo della idoneità insediativa.

Come pensare di formulare una teoria estimativa o una legge economica che possa giustificare i provvedimenti legislativi?

Bisognerebbe, credo, prima di tutto augurarsi che la legge che si pensa di voler per così dire giustificare economicamente abbia in tutti i suoi articoli i crismi della razionalità, del logico, del legittimo.

Pensare però oggi ad un simile auspicato evento lo ritengo persino arduo, e tanto per l'esperienza dell'immediato passato.

Sarebbe auspicabile che il Legislatore nel promulgare la legge si ricordasse dell'Economista o almeno dell'Economia. Se però tanto non si potesse o non si ritenesse di fare, si continuerà come negli ultimi tempi a non poter giu-

stificare molti provvedimenti alla luce della razionalità economica.

E' impossibile, a mio modesto parere, tra l'altro non dico la formulazione della nuova legge economica, ma neppure di una nuova teoria estimativa, non solo perché le leggi promulgate sono tante, ma anche perché in una stessa legge vengono sanciti principi diversi e contrastanti.