

NICOLA MORANO

Gli atti legislativi e giuridici emessi in questi ultimi anni, osserva il prof. Sorbi nell'introduzione all'incontro di oggi, ruotano intorno ad una comune matrice che tende a ridurre fino a negare il precedente assioma dell' *automatica edificabilità del suolo agricolo*, sì che il noto principio della *suscettività ordinaria* viene a subire limitazioni che comportano la ricerca di *nuovi parametri* per le relative stime.

Invero, il principale obiettivo degli "atti legislativi e giuridici" intervenuti "in questi ultimi anni" è stato piuttosto quello di porre un freno all'abuso ed al disordine che avevano intensamente caratterizzato lo sviluppo edilizio dell'ultimo ventennio. La loro finalità non poteva del resto consistere nel "negare il precedente assioma dell'automatica edificabilità del suolo agricolo", giacché la legislazione urbanistica preesistente già regolamentava i caratteri e le modalità di acquisizione del suolo agricolo allo spazio urbano, distingueva - nell'ambito di questo - diversi tipi di utilizzazione delle aree, imponeva vincoli di inedificazione e destinazioni differenti da quella edificatoria.

Il meccanismo dell' "automatica edificabilità" del suolo agricolo e delle altre aree disponibili era stato in realtà provocato dal rapido ed imponente sviluppo edilizio che portò i privati operatori e gli organi di tutela della regolamentazione urbanistica a largamente disattendere le prescrizioni degli strumenti urbanistici in vigore e ad assoggettare indiscriminatamente all'edificazione aree del tutto prive di normativa urbanistica. In tale situazione, l'utilizzazione delle aree si manifestava determinata dalle spontanee indicazioni del mercato, dalla direzione dello sviluppo edilizio, da localizzazioni residenziali stabilite dall'iniziativa privata. I suoli, di conseguenza, erano acquisiti allo sfruttamento edilizio in funzione di una "suscettività ordinaria" generata essenzialmente, se non esclusivamente, dalle libere forze del mercato. Il meccanismo di formazione dei prezzi ed il livello dei valori fondiari apparivano così regolati non dal rapporto tra domanda e quantità di aree legalmente disponibili, bensì dal rapporto tra i bisogni di fatto e la quantità effettiva delle aree, nella quale - in condizioni di scarsità di suoli legalmente edificatori ed in condizioni di rapido ed imponente sviluppo edilizio - il mercato annovera anche le aree ufficialmente non destinate all'edificazione. La "automatica edificabilità" del suolo agricolo risultava pertanto - quale di norma è - un fenomeno emergente in momenti di disordinato sfruttamento edilizio e di carente applicazione della normativa vigente; momenti nei quali la "suscettività ordinaria" dei suoli all'edificazione acquista, purtroppo, le dimensioni derivanti - per così dire - da un "indirizzo spontaneo", avallato dagli organi di tutela.

La legge del 6/8/1967 n. 765, detta "legge ponte", ha ripristinato la demarcazione tra suoli agricoli e suoli edificatori. Consentendo l'edificazione sui terreni esterni ai centri abitati in misura di 0,10 mc/mq e sui suoli ricadenti nei centri abitati privi di strumenti urbanistici, in misura di 1,5 mc/mq, essa ha peraltro limitato sensibilmente la suscettività edificatoria ordinaria dei suoli compresi in aree di sviluppo edilizio non provviste di piano regolatore. In pratica, però, dopo l'entrata in vigore di detta legge, non sempre e dovunque si è provveduto alla corretta e completa applicazione della regolamentazione vigen-

te in materia di utilizzazione dei suoli e di sfruttamento edilizio in particolare. Ciò ha generato due grandi comparti nel mercato dei suoli, distinti essenzialmente dal meccanismo di formazione dei prezzi.

Da un lato vi è, infatti, il comparto dei suoli contraddistinti da concreta suscettività o attualità edificatoria, ricadenti però in territori non provvisti di strumenti urbanistici. In questi casi concorre alla formazione del prezzo innanzitutto il convincimento, degli operatori economici, di poter giungere in un futuro più o meno prossimo al reale sfruttamento della spontanea suscettività o attualità edificatoria di quei suoli. Tale convincimento è basato certamente su una serie di dati obiettivi che portano tra l'altro a riconoscere la necessità di una immediata ripresa dell'attività edilizia, ma è pure basato su ipotesi di regolamentazioni che rendano legalmente edificabili i suoli stessi, ossia su fattori estremamente aleatori che di conseguenza comportano una dose elevata di rischio nella formazione del prezzo.

Dall'altro lato vi è il comparto dei suoli regolamentati, per i quali lo strumento urbanistico in vigore stabilisce o non l'edificabilità e, quando la stabilisce, ne predispone i parametri di sfruttamento. In questo comparto rientrano le aree destinate ad edilizia residenziale privata, per le quali la formazione del prezzo è ormai pressoché automatica. Dipende infatti dai volumi edificabili (e, perciò, dalla combinazione dell'indice di fabbricazione con le distanze di arretramento dai confini e con i limiti in elevazione), dal tipo di costruzione, dal relativo costo (compreso il contributo o gli oneri di urbanizzazione), dai prezzi di mercato delle unità residenziali realizzabili. Rientrano nello stesso comparto le aree destinate all'edilizia economica ed alla realizzazione delle infrastrutture, delle opere di urbanizzazione, ecc. Di queste aree la formazione del prezzo è ugualmente automatica, giacché il loro valore si allinea inesorabilmente sui livelli dei valori agricoli medi applicabili in sede di esproprio. Meno automatica è invece la formazione del prezzo dei suoli destinati, ad esempio, a "verde attrezzato", ossia ad aree di attesa, per i quali lo strumento urbanistico non prevede, appunto, l'edificabilità.

I riflessi di questo stato di cose sulla stima dei suoli è intuibile. L'attendibilità del giudizio di stima relativo a suoli compresi nel primo comparto non può dipendere che dalla disponibilità di dati storici, ovvero dall'esistenza - nella zona in cui ricade il suolo oggetto di stima - di un mercato e dei prezzi di suoli analoghi. Per le aree ricadenti nel secondo comparto, sembra che alla logica, alla sensibilità, alla funzione del perito, vada sostituendosi l'automatismo dei criteri di stima imposti dalla legge n. 865 del 1971, generalizzati dalla legge n. 247 del 1974.