PAOLO ABBOZZO

La relazione del Prof. Antonietti apre una vastissima problematica sui molteplici aspetti sulla quale, vi possono essere parere contrastanti. In sostanza, Antonietti come già in precedenti riunioni, manifesta la convinzione che il Catasto possa ancora, purché reso agile nella determinazione delle tariffe e quindi aderente alla dinamica dell'attuale vita economica, essere un adeguato strumento fiscale.

Certamente, se la produttività dei terreni sarà giudicata in termini di prodotto netto, parametro questo da tenere continuamente aggiornato da efficienti commissioni censuarie, il catasto potrà ancora svolgere una sua funzione. E' proprio nello spirito di questa convinzione che sottopongo agli amici e colleghi riuniti al sesto Incontro di Estimo al quale inderogabili impegni universitari con grande rammarico mi tengono lontano, la proposta *della creazione di un Catasto Edilizio Rurale che censisca almeno le costruzioni rurali principali, escludendo cioè gli accessori.* Ciò sarebbe possibile in occasione della revisione generale degli estimi e del classamento, revisione che l'Amministrazione dovrà eseguire entro il 1983.

Tale catasto potrebbe servire intanto a conoscere quale è la reale, attuale, situazione di un patrimonio che, specie in certe zone italiane, in particolare l'area in cui un tempo era diffusa la mezzadria, è di grande valore sia economico, sia architettonico sia urbanistico-paesaggistico. Infatti, attualmente non sappiamo più nulla di quante sono le abitazioni abbandonate, in quale stato di deterioramento, quante viceversa sono state trasformate in seconde case o addirittura in casa di civile abitazione da censire all'Urbano in A/7 o in A/8.

Molto spesso i vincoli urbanistici fissando in 0,01 m^3/mq la massima densità fondiaria consentita, portano ad elevati valori le cubature già esistenti anche se in cattivo o pessimo stato di conservazione. Non solo, ma è proprio di questi ultimissimi tempi, anche in relazione alla situazione economica generale, che la seconda casa si presenta come un bene d'investimento, in quanto i prezzi generalmente, sono assai inferiori a quelli degli immobili urbani anche di periferia, ed in particolare perché molti risparmiatori tendono ad acquistare, per uso diretto o ad affittare, una casa in località vicine o ben collegate alla città per farne la propria abitazione permanente. E' questa una tendenza che si è andata affermando gradualmente man mano che il pagamento di due affitti, due telefoni, due riscaldamenti, ecc. diveniva troppo gravoso per i bilanci familiari e/o man mano che il risparmio forzato (liquidazioni, assicurazioni, ecc.) veniva investito in modo da garantire almeno una comoda abitazione, non trovando ormai più remunerazione in altri settori quale quello edilizio, per il blocco degli affitti, (equi o non equi?) canoni, quale quello mobiliare e obbligazionario e simili. Ci sembra che con l'aumento di popolazione e con il crescente bisogno di abitazione, dovuto anche a motivi socio-culturali (famiglie mono-cellulari, aumento delle persone sole quali, anziani, non sposati, divorziati) non sia più possibile trascurare un così vasto patrimonio edilizio che, in alcuni casi, se adeguatamente servito da mezzi pubblici, potrebbe essere vantaggiosamente utilizzato consentendo anche la

conservazione dell'assetto urbanistico territoriale. Infatti, laddove l'attività agricola si estrinsecava in case sparse, esistono le frazioni o borgate cioè piccoli centri di vita associata con negozi, scuole, ecc. Sono frazioni che, molto spesso, per tardivi interventi di frettolosi onorevoli in cerca di voti, hanno avuto certi servizi sociali indispensabili alla vita moderna (scuole, luce, acqua, telefono, strade asfaltate, collegamenti automobilistici pubblici, ecc.) quando la popolazione specie giovane, sotto il mito dell'industrializzazione del Paese se ne era andata da tempo.

Chi, come lo scrivente, vive in area ex mezzadrile può citare infiniti esempi di scuole costruite in certe borgate dell'Appennino quando il più giovane degli abitanti aveva ormai oltre 60 anni di età!

Ora, sono dell'avviso che un inventario del patrimonio "rurale" vada fatto, vuoi per i motivi sopra esposti, vuoi per una più equa ripartizione fiscale. Infatti tornando all'interessantissimo tema del Sesto Convegno, il Catasto Edilizio Rurale, servirebbe a chiarire certi rapporti che si sono andati creando nella recente legislazione in materia di mezzadria, affitto, ecc. nella ripartizione dei redditi fondiari tra proprietario fittavolo o mezzadro specie quando quest'ultimo, svolge attività che nulla hanno a che vedere con il podere, ma che viceversa "usa" la casa colonica come vera e propria abitazione civile.

E' infatti noto che la recente legislazione in materia mezzadrile (15/9/1964) consente al mezzadro o presunto tale, di eseguire le migliorie che ritiene produttive, una volta ottenuto il parere favorevole dell'Ispettorato Pronvinciale dell'Agricoltura, e dà diritto al mezzadro di ottenere, caso unico nella legislazione italiana in materia di miglioramenti fondiari, un'indennità pari alle spese *effettivamente* sostenute, indennità che deve essere pagata entro il termine massimo di tre anni.

Perché quindi non individuare ai fini di una più equa ripartizione tributaria tra tutti i cittadini il reddito derivante dalla casa, dall'orto e dalla corte colonica? Ho sentito il bisogno di scrivere questa brevissima nota su un argomento di cui tante volte in Istituto ho parlato con i miei collaboratori ed in particolare con il Dott. Filippini di cui ho proprio in questi giorni inviato a molti di voi, "Indagine sul patrimonio edilizio del Centro Storico di Perugia", per cercare di portare anch'io un modesto contributo all'opera che con tanta passione, impegno e intelligenza il Prof. Sorbi ha posto per risvegliare questo nostro estimo dal suo troppo lungo sonno.