Premessa

Autorità, cari amici e colleghi, signore e signori, vorrei subito dire che il graditissimo privilegio di cui oggi beneficiamo tenendo in questa illustre e storica Accademia dei Fisiocritici, gentilmente concessa dal Presidente e dal Consiglio, ai quali rinnovo le più sentite grazie a nome del Comitato Scientifico del Centro e personali, sollecita da parte nostra concretezza e validità per il nostro lavoro che interessa un tema, quello dell'equo canone, arduo e complesso sotto il profilo economico-estimativo e tanto delicato ad un tempo per penetrare a fondo nel tessuto giuridico e nella struttura sociale del Paese.

In effetti, mi sia consentito di ricordarlo, il nostro è e rimane un Incontro di studio, ultimo momento — come ebbi a ricordare in occasione dell'VIII Incontro al quale questo si è riferito nella sua struttura — di una iniziativa che ha avuto l'avvio lo scorso anno, a Milano, quando fu reso noto in apertura dei lavori l'argomento che ci avrebbe tutti in vario modo impegnati fino ad oggi.

Costituisce inoltre il naturale ed opportuno proseguo di un altro non meno rilevante impegno che il Centro assolse nel maggio del 1978 tenendo a Lucca due giornate di studi sui vari aspetti della legge n. 10 sul regime dei suoli del 28.1.1977, conosciuta come « Legge Bucalossi », che accolse non minori e autorevoli consensi.

Oggi ci troviamo, qui a Siena, a discutere intorno alla legge sull'equo canone, in una cornice di partecipazione e di impegno nelle diverse competenze non meno ampia ed autorevole. Le due Introduzioni come le co-introduzioni relative al settore giuridico ed a quello economico-estimativo, dovute alla penna di illustri studiosi di riconosciuta e stimata competenza, e gli interventi scritti già pervenuti, sono testimonianza chiara e suadente dell'impegno con il quale il Centro ha inteso lavorare per recare, anche in questo sensibilissimo settore, il proprio contributo di pensiero e di orientamento.

Non a caso il Centro ha affrontato questo tema. La legge sul regime dei suoli e quella sull'equo canone che, come è noto, è tuttora « sub iudice » costituiscono, assieme al piano decennale dell'edilizia, i tre anelli indissolubili di una pesante catena foriera, se non opportunamente regolata, di gravi distorsioni e di inceppi disattivanti.

Bisogna dire con onestà che il Piano decennale dell'edilizia, la legge sul regime dei suoli e la legge sull'equo canone non hanno portato al momento gli attesi risultati positivi. Molte le ragioni che vengono esaminate e discusse appunto in questo Incontro.

È d'uopo ricordare che molti, troppi Comuni, specie del Centro-Sud, sono ancora privi di piani di fabbricazione e di moderni strumenti urbanistici e d'altra parte la legge n. 10 non ha consentito ancora il rapido reperimento di aree per l'edilizia popolare e per quella più qualificata mentre gli oneri di urbanizzazione, fissati dalle Regioni per le varie classi di Comuni e dai Comuni per i vari tipi di aree presenti nel territorio comunale, sono troppo sovente determinati per motivi di facile intuito in misura sproporzionata sia all'effettivo valore delle aree sia ai costi.

A Lucca concludemmo il nostro Incontro con un pressante, fervido invito al pubblico potere, portato avanti da illustri giuristi ed economisti, di dare mano senza indugi ad una appropriata emendazione della legge sui suoli; invito che facemmo giungere alle autorità responsabili: si ha notizia che da qualche mese una apposita Commissione ad alto livello su proposta del Ministro competente starebbe procedendo in tale senso.

Anche qui a Siena intendiamo riassumere le risultanze del dibattito con un apposito documento, nella viva speranza che possa essere di qualche utilità.

Senza nulla anticipare, mi sia concesso tuttavia una riflessione. Occorre una stimolante e perdurante volontà politica perché si possano correggere per il meglio (e non per il peggio, come talvolta accaduto) i tre fondamentali momenti richiamati. E ciò per la semplice ragione che, essendo il nostro un Paese ad economia mista, ogni legge in questo difficile settore deve avere una struttura portante giuridico-economica di tal fatta da non superare, nella sua pratica attuazione, certi invalicabili limiti, strettamente connessi con la operante presenza nel Paese di gran parte delle note leggi sul mercato. Tali limiti sono chiaramente quelli di controllare, anche drasticamente, ed indirizzare le principali tendenze, ma niente più.

In caso contrario, come sembra sia per l'appunto e per sfortuna

quello attuale, il processo di realizzazione od operativo che dir si voglia, degenera in forma velleitaria e di stridente iniquità che provoca una spirale di disincentivazione crescente del risparmio privato (ed anche pubblico, quando questo è scarso) verso le attività edilizie e fondiarie in genere.

Ritengo opportuno, nel terminare, richiamarmi all'invito fatto dal Comitato del Centro fin dal suo I Incontro, che pure questo Incontro mantenga, nel suo svolgimento, un carattere informale, di larga apertura e di semplicità, nel senso che « ciascuno deve trovarsi a suo agio nel parlare al di là di ogni ufficialità per lo più infelice, sicché l'intervento avvenga con la migliore, fattiva operatività intellettuale ». In tal modo resta salva la finalità principale di questi Incontri, di recare contributi di pensiero in maniera onesta e concreta.

Infine ho il privilegio ed il piacere di informare i presenti che il Comitato Scientifico ha stabilito che l'XI Incontro si terrà a Pisa agli inizi del 1981 sul tema, che annuncio ora, con titolo orientativo: « Valutazione dei danni alla persona umana ».

Com'è oramai consuetudine per i nostri Incontri, anche questo XI Incontro sarà « introdotto » da eminenti studiosi dei settori interessati, quello medico-legale, giuridico, estimativo e tecnico-assicurativo. Tra le prime significative presenze si ricordano fin d'ora quelle del prof. Mauro Barni, ordinario di Medicina Legale nell'Università di Siena, già Rettore di quell'Ateneo, del prof. Antonio Carozza, ordinario di Diritto Agrario nell'Università di Pisa e Presidente dell'Associazione Italiana Cultori di Diritto Agrario, del prof. Francesco Donato Busnelli, ordinario di Istituzioni di Diritto Privato nell'Università di Pisa e del prof. Mario Pagella, Direttore dell'Istituto di Economia e Politica agraria ed Estimo dell'Università di Torino.

Per l'« Incontro » che si svolge oggi numerose sono state le adesioni di colleghi e di cultori; sono pervenuti pure alcuni interventi scritti, i cui autori hanno la precedenza negli interventi orali, alcuni già segnalati. Ai colleghi ed a tutti coloro che intendono partecipare alla discussione un cortese invito a mettersi in nota per programmare gli interventi del mattino; fin verso le ore 13 quando i lavori saranno sospesi per riprendere in puntualità, me lo auguro vivamente per evidenti motivi, alle ore 15 con le Relazioni del settore economico-estimativo.

Consentitemi di aggiungere che, dato che gli Atti saranno pubblicati nel minor tempo possibile, ciascuno che interviene è calda-

mente pregato di fare giungere il relativo testo alla Segreteria del Centro entro il mese di gennaio.

Termino queste parole rinnovando un doveroso, caldo sincero ringraziamento anzitutto alle Autorità cittadine, comunali e provinciali, al Consiglio di Amministrazione del Monte dei Paschi, che tanto ci hanno confortato con la loro adesione e presenza nel nostro lavoro di preparazione e di attuazione dell'Incontro, agli insigni Relatori per il loro prezioso contributo di pensiero offerto alla nostra attenta meditazione, a quanti hanno preparato il loro intervento o lo faranno a voce, a tutti i presenti per il loro autorevole assenso. Grazie sincere.

U. S.

Saluto del Presidente dell'Accademia dei Fisiocritici di Siena (F. OTTOLENGHI)

Saluto del Sindaco di Siena (M. BARNI)

Presentazione (G. CODA NUNZIANTE)

Relazioni

Settore Giuridico:

Introduzione (E. ROMAGNOLI)

Equo canone di locazione degli immobili urbani (R. CHIEPPA)

Equo canone di affitto dei fondi rustici (G. GALLONI)

Settore Economico-Estimativo:

Introduzione (M. GRILLENZONI)

Equo canone urbano e rustico e il Catasto (G. BAZZOCCHI)

Validità economico-estimativa delle attuali modalità di determinazione dell'equo canone rustico (C. ARCANGELI)

Comunicazioni e interventi

Settore Giuridico:

Profili costituzionali della legislazione speciale in materia di locazioni urbane ed affittanze agrarie (U. SALVESTRONI)

Le distorsioni dei contratti di affitto e di locazione (A. AGGIO)

Settore Economico-Estimativo:

Il mercato dei fondi affittati (V. GALLERANI)

L'equo canone nelle locazioni di immobili urbani (E. BRUSCHI)

Osservazioni tecnico-estimative sulla legge dell'equo canone per gli immobili urbani alla luce dei recenti strumenti urbanistici (E. NOVELLI)

Problemi giuridici, economici ed estimativi dell'equo canone nelle locazioni degli immobili urbani e rustici (A. LIUNI)

Effetti della normativa dell'equo canone dei fondi rustici nella bassa Lombardia (E. CAMERLENGHI)

Osservazioni tecnico-estimative degli effetti prodotti sul mercato delle locazioni degli immobili urbani, derivati dalla applicazione della legge 392-78 detta dell'equo canone (F. COMPARINI)

Affitto dei beni immobili e immobilità fondiaria (L. INNOCENTI)

Ruolo del catasto nella determinazione dell'equo canone dei fondi rustici (M. POLELLI)

L'impiego di modelli analitici nella zonizzazione introdotta dall'art. 18 della legge n. 392 (M. OREFICE)

Considerazioni intorno ai contratti di affitto nella montagna veneta (P. BERNI)

La legge dell'equo canone: considerazioni generali ed effetti sul mercato delle abitazioni (M. PRETI)

Le applicazioni estimative della legge 392/1978 (G. AGUS-CAEDDU)

Intervento (A. CERGNAR)

Intervento (L. DE LORENZO)

Proposte conclusive (M. GRILLENZONI)