

Introduzione

di Maurizio Grillenzoni

Consci della responsabilità di dover « introdurre » l'argomento, riteniamo che il nostro compito debba disciplinatamente limitarsi dapprima a « gettare sassi in piccionaia », lasciando quindi alle relazioni che seguiranno ed al successivo dibattito la formulazione di più dettagliate analisi diagnostiche.

Diremo subito che apprezzando l'opportunità di trattare in unica sede le problematiche connesse alla locazione di fondi rustici e di immobili urbani, dati i molteplici aspetti comuni alle due categorie di beni, sentiamo nel contempo l'obbligo di dover precisare che esistono molteplici elementi di distinzione, sia per le differenti caratteristiche tecnico-economiche, sia per le diverse destinazioni d'uso dei beni considerati.

In altri termini, riteniamo fin d'ora opportuno sottolineare di non confondere il bene « casa » con il bene « azienda », identificando semplicisticamente *un bene primariamente di consumo (o di uso) con un bene, all'opposto, primariamente mezzo di produzione.*

Siamo altresì consapevoli che, in un periodo di particolare dinamica economica, di mutevoli rapporti monetari, di costante erosione del potere d'acquisto della moneta, la sopraddetta distinzione si manifesti in termini oltre modo sfumati e dia adito a situazioni molteplici e diversificate da caratterizzare la realtà come un vero e proprio poliedro caleidoscopico.

Similmente, vorremmo precisare in via pregiudiziale che, forse per una certa « deformazione » professionale, la vigente legislazione dà a nostro avviso adito a *riflessi estimativi* tendenzialmente chiari ed univoci, ma, parallelamente, ad *effetti economici* oltremodo complessi e di delicata interpretazione.

Ne consegue che, abbandonando la logica stringente del metodo estimativo, si può essere indotti a generalizzare situazioni non sempre rispondenti alla realtà e, soprattutto, a trarre deduzioni parziali

— sotto il profilo economico — a seconda dell'angolo visuale dal quale si pone lo « stato d'animo » costituzionalmente speculativo dell'« homo oeconomicus ».

Con tali precisazioni (e l'auspicio che il successivo dibattito possa svilupparsi coerentemente con i temi dibattuti) riteniamo di accennare brevemente e congiuntamente ai riflessi estimativi ed agli effetti economici che la vigente normativa ha prodotto nell'affitto di fondi rustici e di immobili urbani.

Non so se all'intendimento dell'imparzialità richiesta ad un introduttore, abbia corrisposto da parte nostra la massima obiettività possibile nella trattazione degli argomenti prospettati.

Se così non fosse, chiedo fin d'ora scusa per le involontarie manchevolezze.

Ciò premesso, ritengo di articolare l'introduzione di carattere economico-estimativo in quattro punti. Precisamente:

- riflessi di natura patrimoniale;
- effetti sulla mobilità fondiaria e sui prezzi di mercato;
- riflessi sui redditi;
- effetti sul comportamento degli operatori economici.

Tratteremo di seguito tali aspetti, secondo una serie di osservazioni alla regolamentazione vigente e di conseguenti deduzioni aventi rilevanza sotto il profilo economico-estimativo.

In sede conclusiva riprenderemo le argomentazioni emerse dal dibattito per formulare — ben s'intende — limitatamente al settore di nostra competenza, le proposte ritenute atte a migliorare la « qualità » della normativa esistente, distintamente per immobili urbani e per fondi rustici.

RIFLESSI PATRIMONIALI

1^a osservazione

La più recente regolamentazione nella locazione degli immobili urbani e quella precedente sull'affitto dei fondi rustici tuttora vigente hanno dato luogo, per i beni interessati, ad un *mercato « orientato »*, istituendo un regime di pseudo-monopolio di domanda e rafforzando il potere contrattuale degli operatori esercitanti — « ope legis » o di fatto — il relativo diritto di prelazione.

1^a deduzione

Ne deriva che, stante la proroga dei contratti agrari e dei contratti di locazione urbana, i relativi proprietari di immobili si trovino nell'*impossibilità di disporre liberamente dei beni posseduti*.

Il mercato, conseguentemente, apprezza adeguatamente tale vincolo, valutando i beni affittati sostanzialmente al di sotto delle quotazioni correnti di mercato per beni simili compravenduti « liberi da persone ».

Rilievi sistematicamente effettuati a cura della « banca dei prezzi » e comprovati da informazioni fornite da agenzie immobiliari quantificano tale minor apprezzamento in una percentuale grosso modo pari al 30% del valore del bene considerato « libero da persone ».

EFFETTI SULLA MOBILITÀ FONDIARIA E SUI PREZZI DI MERCATO

2^a osservazione

L'effetto del mercato « orientato » non si limita a tale minor apprezzamento.

Ad un eventuale trasferimento di ricchezza dal proprietario all'affittuario nel caso in cui quest'ultimo decida di acquisire il possesso del bene occupato, si aggiunge il fatto che il bene è di per sè scarsamente appetibile da parte di altri operatori.

La qualcosa si traduce in una *minore mobilità fondiaria*.

2^a deduzione

Si vengono pertanto configurando — al limite — due distinti mercati:

- *l'uno*, per beni « liberi da persone », *fortemente concorrenziale*, che dà luogo a quotazioni continuamente intonate al rialzo, talvolta addirittura in tensione per lo squilibrio esistente tra offerta e domanda;
- *l'altro*, per beni gravati da vincoli contrattuali, *tendenzialmente stagnante*, che dà luogo sovente a quotazioni flettenti ed a procedure di contrattazione lunghe e laboriose.

3^a deduzione

A prezzi così detti « a forbice » si associano sovente *tendenze speculative*, conseguenti ad una distorta applicazione del diritto di prelazione nel caso di beni affittati od a situazioni di attesa nel caso di beni liberi.

Ne conseguono quotazioni che ben poca correlazione hanno con la redditività conseguibile da una gestione ordinaria.

Alla plausibile irritazione delle parti contraenti interessate, con rapporti destinati ad irrigidirsi od a deteriorarsi, sta il generale sbigottimento dell'opinione pubblica che, per lo più disinformata, tende spesso a generalizzare talune quotazioni « di punta » per beni liberi come norma di mercato.

Similmente, per eccesso di disinformazione, le amministrazioni pubbliche locali tendono a generalizzare le quotazioni dei beni vincolati, proponendone l'estensione a casi di esproprio e/o di asservimento, quasi volessero assimilare le programmazioni urbanistiche del territorio, che comportano sovente limitazioni ed acquisizioni per motivi di pubblica utilità, a vincoli di natura contrattuale.

Si consideri infine il fatto propriamente speculativo — largamente rilevato negli anni passati — di quelle categorie coltivatrici che, rilevando il bene occupato ad un valore deprezzato del 30% o più, lo hanno quasi immediatamente rivenduto a prezzo pieno di mercato, lucrandone la differenza a scapito di enti pubblici e morali, originariamente proprietari del bene, e disattendendo l'obiettivo politico di affrancare il lavoratore all'azienda per dar vita a proprietà coltivatrici.

RIFLESSI SUI REDDITI

3^a osservazione

Se si prescinde dagli aspetti prettamente patrimoniali, si osserva che la vigente regolamentazione degli affitti si risolve in un *abbattimento dei redditi percepiti dai relativi proprietari*.

Si precisa che tale abbattimento, rispetto a quotazioni di mercato libero, è più sensibile per gli immobili rustici che per quelli urbani.

Il motivo è da ricercarsi nel diverso meccanismo di determi-

nazione dell'equo canone che, applicato in maniera semplicistica in agricoltura, è viceversa risultato più articolato e parametrizzato nel caso di immobili urbani.

4^a deduzione

I punti deboli sono al riguardo i seguenti:

- *fondi rustici*: l'aggancio del reddito catastale — sovente riferito ad un classamento non più attuale — ad una forcella di coefficienti moltiplicatori fissati « ope legis » porta di norma a canoni che non trovano rispondenza nella reale potenzialità produttiva dei terreni;
- *immobili urbani*: il riferimento ad un costo di costruzione fissato « ope legis » in maniera univoca non appare sufficientemente compensato dalla successiva parametrizzazione che in molti casi, conduce a livelli di canone anacronistici in rapporto al classamento catastale delle unità immobiliari.

5^a deduzione

Gli automatismi di determinazione dell'equo canone dovrebbero adeguarsi maggiormente alle tendenze del mercato, almeno a medio termine, per evitare che la forcella della redditività si allarghi ulteriormente, favorendo le speculazioni più deteriori.

In tal senso, una razionale revisione catastale del classamento e dei redditi imponibili potrebbe offrire un valido contributo di chiarificazione e di *adattamento delle situazioni « legali » a quelle « reali »*.

EFFETTI SUL COMPORTAMENTO DEGLI OPERATORI ECONOMICI

4^a osservazione

In attesa di un ritorno — largamente auspicato a differenti livelli — ad un mercato di relativa concorrenzialità, le attuali condizioni di limitata redditività dei capitali immobiliari comportano inevitabilmente una *ridotta propensione degli operatori agli investimenti*, che si traduce sovente:

- per gli immobili urbani, nell'assenteismo dei proprietari, ad esempio, di fronte agli obblighi di manutenzione straordinaria; la qual cosa si verifica anche
- per i fondi rustici, per i quali si rileva, inoltre, una preoccupante tendenza alla frammentazione fondiaria, dato che i proprietari — di fronte all'onerosità dei « premi di escomio » — sono orientati a concedere una porzione di fondo ai rispettivi affittuari, pur di liberare la restante proprietà dal vincolo di affittanza.

6^a deduzione

In ogni caso, sia per gli immobili urbani che per i fondi rustici, il vincolo dell'affittanza si risolve in una *perdita netta di ricchezza*, tanto più grave in quanto riferita a beni durevoli, di limitata disponibilità e di ridotta surrogabilità.

La diminuita propensione agli investimenti immobiliari porta con sè la *liberazione di quote consistenti di risparmio* che, anziché rivolgersi a tali investimenti, vanno sovente dissipate nell'acquisto di beni voluttuari o di consumo.

In altri termini, la ridotta libertà del singolo non ha aumentato i benefici della collettività, lasciando irrisolti i problemi di fondo del settore immobiliare, ma creandone nel contempo altri di particolare rilevanza per la crescita civile della società.