

Effetti della normativa dell'equo canone dei fondi rustici nella bassa Lombardia

di Eugenio Camerlenghi

Le mie osservazioni si limitano, anche per ragioni di competenza, all'equo canone applicato nel settore agricolo. Tuttavia mi pare che la questione dell'equo canone delle abitazioni tenda ad assumere caratteri diversi e propri, non facilmente collegabili (quanto meno sul terreno del mercato e nella pratica estimativa) a quelli della corrispondente normativa per il comparto agricolo. Mi limito ad osservare — con riserva di eventuali successivi approfondimenti — la diversa estensione che si riscontra nell'applicazione delle due leggi: frammentaria e parziale, soprattutto agli inizi (anche per la diversa presenza del contratto nelle varie aree regionali) nel caso dell'affitto rustico, piuttosto generalizzata nel caso delle abitazioni; e ancora l'apertura alle transazioni aziendali offerta dall'art. 23 della legge n. 11 che, quando sostenuta da reali disponibilità di intenzioni e di mezzi, ha spianato la via ad intese basate su una più completa ed articolata regolazione dei rapporti inter partes (durata, indirizzi produttivi, migliorie, ecc.), che mi pare non trovi riscontro, almeno nella fase transitoria, nella minuziosa e rigida regolamentazione dettata per le abitazioni urbane. Tutto questo, mi pare, dovrebbe ripercuotersi differentemente sia sull'andamento dei prezzi di mercato, sia sulle procedure di stima da adottare nei diversi casi.

Per quanto riguarda i fondi rustici, espongo di seguito qualche schematica considerazione sui temi dell'incontro.

1. *Sui problemi economici*

Se da una parte la legge n. 11 ha provocato il blocco di qualsiasi contrattazione dell'uso dei fondi rustici, basata sull'affittanza, essa ha influito notevolmente sull'andamento del mercato fondiario vero e proprio. Dapprima determinando un crollo (o una stazionarietà) dei

valori — periodo 1971-72 — in corrispondenza di un aumento dell'offerta da parte degli strati proprietari più deboli o meno agguerriti, presi dal panico nel vedere ridotte drasticamente le rispettive rendite. Successivamente, in connessione con l'avvio di un processo di espulsione piuttosto rilevante di fittavoli, attraverso il ritorno ad una prevalenza della domanda sull'offerta, vuoi per una più decisa presa di posizione e consapevolezza delle proprie forze nel campo della proprietà, vuoi soprattutto per il manifestarsi di una crescente domanda dei coltivatori, espressa proprio dai fittavoli rimasti privi di conduzione, o in procinto di esserlo, a seguito delle vertenze avviate dai concedenti.

Dal 1972-73 ad oggi questa tendenza appare immutata, al di là delle note vicende monetarie e del generale rincaro dei beni naturali, anche in rapporto al buon andamento dei prezzi agricoli che ha favorito l'accumulazione di capitale da parte di fittavoli forniti di valide forze famigliari e di cospicui patrimoni zootecnici.

Sembra infine interessante notare una diffusione estesa e in via di crescita delle forme anomale o parziali di concessione precaria dei terreni agricoli, da parte di proprietari non in grado di attuare una coltivazione a livello professionale: si va dalle cessioni temporanee ad industrie conserviere, a contoterzisti, a coltivatori locali, fino alle vendite di prodotti in piedi, maturi o meno. L'impatto di queste pratiche sul contesto agricolo, da vedere come macroscopico riflesso della insicurezza insita nel tradizionale rapporto di affitto, dovrebbe essere segnalato e studiato, così dal punto di vista tecnologico ed economico come da quello dei rapporti giuridici e delle nuove consuetudini che ne derivano.

Su questi problemi segnalo il mio estratto dal ciclostilato « La terra a chi la compra », dell'aprile 1974, e l'articolo di F. Papini, « Il mercato fondiario nel Mantovano », comparso sulla rivista Mantova, n. 110-111 del 1977.

2. Sui problemi estimativi

Come è già ben noto, l'avvento di una legislazione più rigida e svincolata dal mercato dei canoni fittalizi ha creato difficoltà praticamente insuperabili alla formulazione di stime analitiche dei fondi rustici, fondate sulla determinazione del parametro secondo la gestione in affittanza. Viene contemporaneamente a mancare un impor-

tante elemento di riscontro anche per le stime condotte in base alla gestione in economia, dove da tempo risulta arduo individuare correttamente un beneficio fondiario normale. Di qui la reale utilizzazione di un parametro come il reddito fondiario normale, teorizzato da alcuni, di fatto adottato da molti nella pratica professionale. Di questo problema ho modestamente trattato nell'articolo « «Nuovi problemi nelle stime di aziende agrarie » (1972) che unisco, peraltro già depositato presso codesto Ce.S.E.T.

Allo stato attuale mi pare viva l'esigenza di chiarire la impostazione generale della stima di immobili rustici affittati o comunque ubicati in zone nelle quali l'affitto costituisce tuttora un sistema di conduzione abbastanza diffuso. In breve, e come premessa di ulteriori necessari approfondimenti, sembra utile individuare di massima la seguente casistica:

a) *Fondi liberi*. Stima del valore di mercato mediante capitalizzazione (con ogni riserva sul senso attuale del procedimento) del reddito fondiario normale (Rfn), inteso come il reddito annuo medio realizzabile da un ordinario imprenditore, proprietario e conduttore in economia con salariati, e composto da $Bf \pm Pn$ (profitto normale); dove quest'ultimo appare eguale per tutte le aziende — in rapporto alla loro estensione — e ineliminabile, essendo funzione degli attuali rapporti generali di produzione, sostanzialmente estranei al quadro classico di riferimento del mercato di libera concorrenza. In questi casi, ai fini della costruzione e della verifica del parametro Rfn, potrebbero rendersi utili i riferimenti ai prezzi di mercato correnti per le forme di concessione precaria, più sopra ricordate.

b) *Fondi affittati con canone legale*. Stima del valore di trasformazione in fondo libero, secondo quanto già ripetutamente proposto da vari autori, là dove il costo della trasformazione dovrebbe essere individuato nel prezzo spesso richiesto dai conduttori in affitto per il rilascio dell'immobile locato. Può rendersi necessario scontare un congruo numero di anni da concedere per la preparazione del rilascio; in questo caso il costo della trasformazione verrebbe ad includere anche i mancati redditi del periodo transitorio ($V = Rfn/r - K/q^n$).

c) *Fondi affittati in base ad accordi aziendali ex art. 23 l. 11*. Il procedimento di stima in questi casi può essere difficilmente preordinato; esso dipende largamente dai dati di fatto e dai rapporti

interpersonali. Sembra tuttavia riconducibile ad uno dei due casi precedenti: a seconda che prevale la prospettiva di una permanenza a tempo indeterminato del conduttore affittuale sul fondo e della congruità del reddito ritraibile dal proprietario (stima del valore di mercato con procedimento per capitalizzazione) o quella di un rilascio più o meno lontano nel tempo (stima del valore di trasformazione). In entrambi i casi i diversi elementi di accordo aziendale suscettibili di influire sul valore del bene potrebbero essere tradotti in valore capitale e computati nella stima, riferendoli alla ben nota categoria delle aggiunte e detrazioni al valor capitale.

Rimane comunque, sempre a mio modesto e personale parere, una incertezza di fondo in merito all'esatta (o più probabile) determinazione del *reddito normale* (sia esso Bf o Rf o altro), in condizione di orizzonte economico e certezza giuridica non ben definiti. Il che viene a togliere spazio notevole alle stime del tipo analitico, e insieme attendibilità agli stessi procedimenti sintetici. Ma è, peraltro, il livello stesso dei prezzi fondiari a risultare quasi sempre incerto, opinabile, mutevole.

Si apre a questo punto un altro interrogativo, che potrebbe mettere in discussione una larga parte della pratica estimativa corrente: su quali elementi reali si basa oggi il valore dei terreni? Forse è un tema per qualche altro futuro incontro di estimo.