

Affitto dei beni immobili e immobilità fondiaria

di Leonardo Innocenti

1 - Azione e reazione nel mercato immobiliare

Le norme che regolano l'affitto dei fondi in Italia (motivo di questo Convegno), creano un vivo interesse fra gli studiosi di economia territoriale e di Estimo spronandoli nella ricerca per la individuazione dell'effettivo reddito fornito dalle varie categorie di immobili con l'applicazione dell'equo canone.

Secondo la Legge 27 Luglio 1978 n. 392 risulta che il ventaglio possibile circa l'entità di canone, passa da un minimo ad un massimo il cui rapporto è di circa $1/30$ (ovvero le abitazioni più lussuose con coefficienti massimi sono regolate da canoni fino ad oltre 30 volte il minimo canone possibile). Sarebbe utile e significativo, al fine di spiegare i fenomeni di mercato che stanno verificandosi, confrontare questi canoni con il costo di costruzione delle varie tipologie costruttive. L'indagine poi andrebbe completata fino ad individuare il rapporto esistente tra il beneficio edilizio medio e ordinario (per ogni categoria immobiliare) e il costo o onere finanziario del bene in oggetto. Si individuerrebbe così l'effettiva fruttuosità del capitale investito. Per le abitazioni vecchie lo stesso rapporto andrebbe fatto tra beneficio edilizio e prezzo di mercato dell'immobile. Non sarebbe certo da meravigliarsi se in certi casi risultasse che tale rapporto fosse del 2-3 per mille e comunque tendente allo zero se non addirittura negativo.

Si consideri comunque che, se anche il beneficio immobiliare tende oggi verso lo zero ciò non vuol dire avere sbagliato investimento, ma piuttosto avere destinato i propri risparmi ad investimenti senza reddito, ma si tenga presente che in senso assoluto (considerando il potere di acquisto del capitale iniziale), sono pochi gli investimenti che hanno la capacità di fornire un reddito.

Nei casi in cui il beneficio tende verso lo zero, sarebbe assai

interessante individuare il punto di convenienza al « non affitto ». In altre parole, colui che ha investito in beni immobili, via via che questi si liberano, potrebbe determinare la convenienza o meno a cedere di nuovo l'immobile in affitto ad altro inquilino. È proprio questo giudizio la causa primaria della esigua offerta di appartamenti da affittare (immobilismo abitativo) e della mancanza di terreni da coltivare (immobilismo fondiario).

Il Prof. Grillenzoni ha riscontrato infatti un maggior valore per le abitazioni libere (pari mediamente al 30%), nei confronti di quelle occupate; non solo, ma il mercato di quelle libere è vivo, fortemente concorrenziale e tendente al rialzo, mentre per le abitazioni gravate da vincoli contrattuali è « *tendenzialmente stagnante, che da luogo sovente a quotazioni flettenti, e a procedure di contrattazione lunghe e laboriose* ».

Se il reddito tende allo zero può convenire (da un certo limite in poi), lasciare sfritto l'appartamento in quanto solo così non si perde il 30% del suo valore di mercato. In tal caso risulta più conveniente accontentarsi del solo incremento di valore annuo che dovrebbe almeno annullare l'effetto negativo dell'inflazione.

Se di un appartamento si conoscesse con precisione la differenza di valore (tra fitto e sfritto) e il suo coefficiente di proporzionalità potremmo individuare facilmente l'entità di canone in meno che il proprietario percepisce per effetto dell'equo canone.

2 - *Situazione in essere e proposte*

Per ottenere un elemento al quale possa affiancarsi con rispetto l'appellativo di « equo canone », non esiste alternativa diversa a quella che individua nel beneficio fondiario aggiornabile l'elemento di soddisfazione.

In questo senso, la risposta dovrebbe venire dal Catasto, ma a questo proposito si è già detto e discusso fin troppo¹.

Se oggi la tendenza politica e gli orientamenti generali sono quelli di favorire in qualsiasi modo il coltivatore della terra non si risolve certamente il problema bloccando o soffocando il con-

¹ Mi riferisco alle relazioni di questo Convegno; al Convegno di Tirrenia del 1977, e a diverse note di estimo catastale comparse sulle più diffuse riviste scientifiche della materia.

tratto di affitto così come lo è in questo preciso momento storico nel nostro Paese². Con l'attuale legislazione il maggiore torto lo si è fatto proprio a coloro che dovevano essere difesi; gli affittuari.

I proprietari dei terreni hanno preso le loro difese rinunciando ad affittarli e contentandosi di evitare l'inflazione (terra bene rifugio), ma si evita facilmente anche il grave pericolo imposto loro dalla legge sulle terre incolte e mal coltivate³ facendoli coltivare per conto terzi, e realizzando così — per talune circostanze — un reddito decisamente superiore all'eventuale fitto.

Più che il canone comunque è la durata del contratto di affitto che preoccupa il proprietario concedente e comunque la netta sensazione di non tornare più in possesso del proprio terreno.

Del resto la durata del contratto al fine di non limitare fortemente la potenzialità produttiva dei terreni, è necessario che sia proporzionata al tipo di investimento che l'affittuario ha in animo di effettuare (problema degli ammortamenti).

La ricerca del Bf come pure quella del Pn⁴, presupposta una risoluzione delle problematiche legate al tempo e ai rapporti tra concedente e affittuario per i miglioramenti, risolve nella misura senz'altro più idonea il rapporto in questione limitatamente all'entità del canone.

Coloro che invece sostengono la inutilità dell'aggiornamento dei redditi catastali, lo dicono in quanto fanno solo un confronto fra le entrate e le uscite ossia vedono il problema solo dal lato fiscale e non pensano invece a tutte le altre utilizzazioni che tariffe reali e aggiornate potrebbero consentire. Si pensi soltanto alla confortevole risoluzione dei contratti di affitto in senso perequativo (due leggi — patti agrari ed equo canone dei fondi urbani — che non trovano pace), ma ciò che più conta per il progresso e lo sviluppo dell'agricoltura nel contesto europeo, la possibilità di utilizzare questi dati allo scopo di condurre indagini economico agrarie e di

² Mi pare opportuno richiamare alla mente una delle più recenti considerazioni di Milton Friedman (M. Freidman in « *L'occidente è vittima dello statalismo* », su Progress N. 20, Luglio-Ottobre 1979 a sua volta tratto da « *Rassegna della stampa estera*), e precisamente quella in cui sostiene: « *Perché dal 1945 in poi i risultati conseguiti in Inghilterra sono stati tanto inferiori a quelli della Francia? Il motivo fondamentale è assai semplice: gli inglesi sono molto più ossequienti alle leggi dei francesi* » e continua poi « *Questa è la grande forza della gente libera: opporre resistenza a leggi considerate contrarie ai propri interessi* ».

³ L. 4.8.1978 n. 440 (Nazionale); L.R. 3.11.1979 n. 53 (Toscana).

⁴ A. Antonietti, « *Riforma tributaria e Catasto* »; IV Incontro di Estimo, Ce.S.E. tipolitogr. G. Capponi, Giugno 1977, Firenze, 1979 pagg. 13-14 e seg.

programmazione dell'agricoltura. Solo un terzo ordine di importanza dovremmo attribuirlo all'aspetto fiscale.

Se poi si analizzasse bene il problema si vedrebbe pure come non sia affatto eccessivo l'impegno finanziario per la realizzazione dell'aggiornamento catastale secondo le nuove metodologie (I.N.E.A.) per l'individuazione dei redditi annui delle imprese agricole. Molti finanziamenti affidati all'Italia sull'applicazione delle direttive della CEE o vengono spesi male o non vengono spesi affatto (subendo così l'effetto negativo dell'inflazione). Le ingenti somme che non vengono spese, per una molteplicità di ragioni, potevano essere convogliate maggiormente in certi capitoli di spesa anziché in altri al fine di raggiungere lo scopo. Non si può nel nostro Paese fare « tutto e subito » (specie nel settore primario) per raggiungere il livello degli altri Paesi europei. In questa ottica, potevano essere emanate delle norme che obbligassero alla tenuta della contabilità (secondo certi schemi⁵) tutti gli agricoltori che superano una Plv anche piuttosto modesta in modo che si obbligasse la maggior parte delle aziende alla presentazione annuale dei risultati economici. Tale norma consentirebbe, nell'arco di pochi anni, di ottenere la contabilizzazione del 60-70% delle aziende, portandoci così al livello dei Paesi europei ad agricoltura più avanzata in ordine al numero di aziende con contabilità. Parallelamente si sarebbe dovuto organizzare dei servizi di contabilità a livello regionale con coordinamento e confluenza dei dati a livello nazionale. Il servizio poteva essere reso gratuito per le aziende con il livello più basso di Plv, una serie decrescente di contributi per quelle con livelli maggiori per arrivare all'obbligo della contabilità, senza contributi per le aziende al di sopra di un certo livello di Plv. Questa immensa fonte di dati sarebbe dovuta convogliare anno per anno alla sede centrale « banca dati »⁶, fornita di elaboratore programmato che dovrebbe fornire i dati (zona omogenea per zona omogenea), sulla redditività dei terreni; a questo si sommi il vantaggio dovuto alle utilizzazioni di carattere pianificatorio oltre che di costante aggiornamento catastale.

Si pensi che attualmente sono dotate di contabilità in Toscana meno del 2% delle aziende agricole esistenti.

⁵ Indicati dalla direttiva 1972/150 art. 11 e per la Regione Toscana recepite dalla Legge n. 71 del 16.9.1977, Sezione IV dall'art. 33 al 38 compreso.

⁶ L'encomiabile iniziativa che dette luogo alla « banca dati » di Bologna sarebbe opportuno si estendesse a tutte le Regioni.

La risoluzione giuridica dell'affitto dei fondi rustici è lontana da venire. Gli attuali redditi imponibili catastali — per le note ragioni — sono causa di sperequazioni gravissime in quanto diverse leggi usano questi dati o comunque ad essi fanno riferimento e tra queste appunto quelle che regolano il contratto di affitto. Ne consegue allora una sempre maggiore necessità di imponibili catastali che rappresentino l'effettiva redditività del capitale e l'instaurazione di meccanismi che consentano un aggiornamento costante degli stessi.

Se si vuole essere obbiettivi si deve pur dire che, a parte i contratti stipulati nel passato, l'affitto nei fondi rustici oggi è praticamente scomparso.

Considerando che anche le altre forme di rapporto tra concedente e lavoratore della terra sono ormai retaggio del passato, non rimane — se sarà concesso — che attendere la nascita di un nuovo tipo di rapporto. Può darsi che un domani certe « *società agricole* » potrebbero prendere campo e sostituire le altre forme di rapporto. Con particolari statuti queste società potrebbero collocarsi sul territorio in una forma di rapporto che possiamo immaginarla a metà fra l'affitto e la mezzadria evitando però tutti gli ostacoli legislativi propri di quei rapporti. Occorre che torni in discussione l'imprenditorialità da parte del socio proprietario della terra e, una volta remunerato equamente i fattori della produzione, procedere al reparto degli utili di gestione.

È probabile che in mancanza di ciò, continueremo a discutere parecchio, continueremo ad emanare leggi che modificano le precedenti, ma che non risolvono ugualmente il problema, continueremo a distorcere e modificare artificialmente il libero mercato, non riusciremo mai ad appianare i fattori di sperequazione e in definitiva, contribuiremo tutti ad alimentare un contenzioso quantitativamente ingente.

È auspicabile — per concludere con una nota di ottimismo — che le opposte tendenze caldegiate dalle diverse forze politiche interessate, trovino finalmente un punto di convergenza e siano recepite dalla tanto attesa legge sui « patti agrari ». Recepimento che ci consenta poi di assistere ad una inversione di tendenze e si possa così verificare uno sblocco dell'immobilità fondiaria attuale, ma si tenga presente che ciò non potrà verificarsi se non sarà tenuto nel debito conto il giudizio di convenienza delle parti interessate al contratto.