

Proposte conclusive

di Maurizio Grillenzoni

Lungi dal voler riassumere in poche righe la dialettica espressa in una giornata intensa di lavori¹, può essere opportuna la puntualizzazione delle principali proposte di carattere economico-estimativo, emerse dal convegno.

In primo luogo, corre l'obbligo di una considerazione chiarificatrice.

In tema di regolamentazione dell'affitto dei fondi rustici è stato detto — forse a giustificazione degli orientamenti demagogici del recente passato — che l'attuale normativa si prefisse la seguente gerarchia di valori:

- I - remunerazione del lavoro;
- II - remunerazione dell'impresa;
- III - remunerazione della proprietà.

Sotto il profilo economico, è stato in proposito rilevato che la terra, in Italia, si presenta per lo più sotto forma di capitali fondiari, vale a dire di beni che oltre all'agente naturale (terra) comprendono consistenti investimenti di capitale e di lavoro. La cui remunerazione dovrebbe mantenersi nel complesso sufficientemente elevata per evitare da un lato di dissipare ricchezza in gran parte prodotta dall'uomo, ma soprattutto, dall'altro, per stimolare ulteriori investimenti di capitale ed impieghi crescenti di forze di lavoro.

Tali concetti appaiono coerentemente estensibili agli immobili urbani, la cui produzione è sempre stata elemento traente dell'economia e dell'occupazione attraverso molteplici iniziative imprenditoriali, che vanno ben oltre quella dell'edilizia in senso stretto.

¹ Le relazioni e le numerose comunicazioni presentate contengono invero sufficienti elementi di meditazione e di orientamento.

Relativa elevatezza di remunerazione dei capitali fondiari e degli immobili urbani è del resto auspicabile per conferire maggior dinamica e selettività agli investimenti futuri, sia del settore privato che di quello pubblico (direttamente, o indirettamente, tramite l'intervento finanziario dello Stato ed amministrativo degli Enti locali).

In tale contesto si inquadrano alcune proposte — tra quelle emerse dal dibattito — che di seguito si elencano, distintamente per le due categorie di beni considerati.

Immobili urbani

- più rigorosa zonizzazione delle aree urbanizzate ed adattamento della parametrizzazione dei canoni d'affitto a situazioni locali (eventualmente con costi base differenziati per grandi circoscrizioni), senza sconvolgere la « filosofia » dell'attuale regolamentazione;
- minori oneri di urbanizzazione e maggiore flessibilità di normative per il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- adeguato finanziamento degli investimenti privati nel settore immobiliare ed, in particolare, disponibilità di credito a costi sopportabili per favorire l'acquisizione della « prima casa »²;
- graduale politica degli sfratti, compatibilmente con la ripresa dell'offerta di abitazioni sul mercato.

Fondi rustici

- revisione della normativa sui contratti agrari, separando la regolamentazione dell'affitto da quello dei contratti associativi;
- nuova regolamentazione dell'affitto, da svilupparsi in aderenza alle tendenze acquisite nell'area comunitaria, senza trascurare quelle spontaneamente manifestatesi in talune parti d'Italia che, pur tenendo conto di situazioni locali, sembrerebbero inquadrabili in una legge « cornice » nazionale³;

² Una proposta di legge in tal senso è stata recentemente presentata al Parlamento, chiamando a partecipare all'operazione i proprietari di aree urbanizzabili, forfetizzando il relativo apporto con una quota del prodotto edilizio.

³ Ci si riferisce, in particolare, alla molteplicità di contratti d'affitto stipulati tra le organizzazioni professionali e sindacali della Lombardia per ovviare alla normativa vigente. Sembrerebbero, viceversa, degni di separata considerazione e

- valutazione dei « premi d'escomio » secondo le indicazioni della Corte Costituzionale ⁴;
- revisione del diritto di prelazione, favorendo la effettiva professionalità degli imprenditori agricoli, avendo altresì riguardo di offrire opportunità di inserimento adeguato, a livello aziendale, per i tecnici agricoli (agronomi, periti agrari), specie di quelli alla ricerca di prima occupazione, ovvero di coloro che per scelta professionale intendono dedicarsi stabilmente all'esercizio di aziende agricole.

In ogni caso, fermi restando gli attuali orientamenti di ancorare la destinazione dei canoni d'affitto allo strumento catastale, appare indilazionabile la necessità di promuovere un *generale rinnovamento del catasto*, dalla qualificazione al classamento fino alla determinazione di « nuovi » redditi imponibili il più possibile aderenti, secondo la legge di riforma tributaria, ai redditi effettivi, conseguibili — ben s'intende — con una gestione ordinaria. Solo in tal modo si potrebbe correlare, in maniera rispondente alla realtà, i canoni d'affitto alla potenzialità produttiva dei beni fondiari e degli immobili urbani, avendo altresì riguardo di introdurre adeguati strumenti di adattamento degli estimi alle variazioni strutturali e congiunturali ⁵.

risoluzione a livello locale i contratti stagionali di locazione relativi ai pascoli dell'arco alpino. In ogni caso, si sottolinea l'opportunità di contemperare le norme relative alla durata del contratto con quelle relative al livello di canone, da parametrizzarsi in maniera più articolata di quella attualmente vigente.

⁴ Con sentenza n. 107 del 5.4.1974 la Suprema Corte, riconoscendo l'illegittimità di talune norme in materia di contratti agrari, ha ammesso che al concessionario sia corrisposto, allorché è costretto ad abbandonare il fondo, un *equo indennizzo*. E « tale indennizzo », ove le parti non si accordino, sarà ovviamente liquidato ad opera del giudice, il quale, nel determinare l'ammontare, terrà conto dell'importo del canone, del reddito del fondo, della durata del rapporto e di tutti gli altri elementi di giudizio ricorrenti nella specie.

In verità tali elementi di considerazione hanno trovato parziale riscontro in sede giurisprudenziale e — secondo le nostre informazioni — più per la risoluzione di contratti mezzadrili che non per quelli di affittanza.

⁵ A questo riguardo sia consentito di richiamare la proposta a suo tempo formulata dall'Antonietti di determinare tariffe di « prodotto netto », sulla base delle quali la Commissione Censuaria Centrale provvederebbe annualmente ad indicare le percentuali di riparto a remunerazione dei vari fattori della produzione. Si perverrebbe in tal modo alla determinazione di redditi imponibili che se da un lato servirebbero per computare più realisticamente le imposte gravanti sulla proprietà e sull'impresa, dall'altro, offrirebbero una base sempre aggiornata per la determinazione dei canoni d'affitto. Su tali criteri di riparto un primo contributo è stato offerto da: A. Bregoli - V. Gallerani - M. Grillenzoni, *La remunerazione dei capitali in aziende agrarie dell'Emilia-Romagna*, Coop. Libreria Universitaria Editrice, Bologna, 1978.

A questo fine, notevole contributo potrebbero offrire, unitamente agli ingegneri ed ai geometri, i dottori agronomi se potessero — questi ultimi — essere inquadrati, secondo le competenze previste da un recente progetto di legge, nell'organico dell'amministrazione generale del catasto.

In linea generale, non va infine taciuta l'opportunità — emersa dal Convegno, così come in altre sedi competenti — di ricreare condizioni di relativa vivacità delle condizioni di scambio, per conseguire una *maggiore mobilità fondiaria*.

Strumento valido in tal senso dovrebbe risultare l'*alleggerimento della pressione fiscale sui trasferimenti* (a titolo oneroso e, soprattutto, a titolo gratuito) per favorire permutate, accorpamenti e, quindi, ripristino di efficienza d'uso.

Ma non solo esigenza di mobilità fondiaria si tratta: l'auspicio è di veder realizzate, almeno a medio termine, le condizioni per una più *vivace mobilità di tutti i fattori della produzione*, conseguibile solo con un maggior afflato di libertà contrattuale e di responsabilizzazione degli operatori e dei cittadini, discendente dall'esercizio della sovranità popolare sancito dalla nostra Costituzione.

Con altrettanta responsabilità, quest'ultima istanza e le precedenti proposte dovrebbero essere compiutamente considerate dalle nostre rappresentanze parlamentari⁶.

Se così non fosse, l'attuale quadro per taluni fosco, ancorché realistico⁷, ci condurrebbe sempre più lontano dalla « libera » Europa.

⁶ Tale auspicio — sarebbe più corretto parlare di appello — deriva dall'esigenza, esplicitamente espressa da uno dei relatori, di « ridare credibilità al legislatore ».

⁷ L'avvertita esigenza di un coordinamento a livello comunitario discende dalla personale esperienza in qualità di membro di una Commissione di esperti, istituita a Bruxelles per approfondire i « fattori che influenzano la proprietà, la conduzione, la mobilità e l'uso delle terre » nei singoli Paesi aderenti alla C.E.E.

Un primo rapporto comparato dovrebbe essere divulgato all'inizio del 1980, unitamente alle monografie dei singoli Paesi.