

GUIDO AGU S—CAEDDU

Nella Sua introduzione il prof. Antonietti sostiene la validità di una radicale modificazione dell'oggetto dell'accertamento: Prodotto netto in luogo dei due redditi immobiliare e mobiliare (Redditi dominicale e agrario), ciò — afferma l'A. — per consentire di “variare i redditi imponibili senza necessariamente dover variare anche le risultanze catastali” (prodotto netto cioè): variazione, quindi, in tempi brevi per i coefficienti di ripartizione dei redditi imponibili, in tempi lunghi per il prodotto netto.

Trovo che, se è vero che i due redditi imponibili variano notevolmente nel tempo e nello spazio la loro incidenza sul prodotto netto, è pur vero che quest'ultimo, nel dinamismo intenso dei prodotti e dei mezzi di produzione extraaziendali, non è immune da variazioni congiunturali e non.

Pur rilevando le variazioni relative dei due imponibili, non si terrebbe conto — almeno in tempi brevi — delle variazioni assolute della base di riferimento — prodotto netto — discendenti da variazioni nelle grandezze da cui, differenzialmente, essa deriva.

Un altro punto dell'introduzione genera qualche motivo di perplessità e può essere, a mio avviso, degno di ampio esame: il problema dei “valori censuari autonomi”.

Giustamente il prof. Antonietti ricorda la legge n. 865 del 1971 e come essa, nella normativa di esproprio, intenzionalmente, annulla (o quasi) la retribuzione della rendita urbana; purtroppo lo spirito di tale legge, comprensibile nel caso specifico, è stato trasposto nella legge n. 247 del 1974.

Ma, a parte ciò, l'Introduttore, considerate le varie imperfezioni del mercato fondiario (scarsa trasparenza e ridotta mobilità) sostiene poter essere la tariffa di prodotto netto, con adatti coefficienti, base di determinazione dei valori censuari che siano anche “per i privati valido titolo di conoscenza e di orientamento”.

Mi sembra che il principio sia presentato come un “minor male”.

Lo scrivente non è, nel metodo e nella prassi estimativa, un detrattore a priori della funzione “reddito” ai fini della valutazione degli immobili rustici e urbani. Da sempre, tuttavia, il rapporto reddito/prezzo ha presentato, da caso a caso, escursioni apprezzabili giustificate come “comodi” positivi di quello o di quell'altro bene (a prescindere dalla varia potenza contrattuale delle parti interessate).

Nell'attuale e non breve contingenza questo rapporto ha perso di significato pressoché totalmente: anche se la funzione “reddito” ha un peso essa è secondaria e prospettiva rispetto ad altre componenti più immediate che agiscono a monte degli operatori di mercato.

In questa situazione, ma anche in generale, voler giungere alla stima “automatica” introducendo coefficienti di adeguamento al prodotto netto, appare non aderente alla realtà del mercato: si tornerebbe alla sopravvalutazione di terreni poveri di “comodi” frenandone ulteriormente la commerciabilità e viceversa.

L'Illustre Introduttore lamenta la non trasparenza del mercato fondiario

(ritengo si tratti di quello rustico): non è che non condivida il Suo pensiero. Ma, come anche in questa sede più volte si è rilevato, dovrebbe essere promossa la massima pubblicizzazione dei prezzi *rilevati* sul mercato da Enti, da professionisti e da operatori in genere: questi sarebbero di valido orientamento al privato e al pubblico potere e non i "valori censuari", non derivanti da rilevazione, che, mi consenta l'Introduttore, appaiono un po' troppo "autonomi".