

Intervento

di Guido Agus-Cadeddu

Le due leggi delle quali si tratta in questa sede (865/1971 e 10/1977) sono state elaborate per finalità ben precise ed estranee al settore primario inteso come settore produttivo. Una terza legge (247/1974) ha provveduto a traslare il meccanismo di esproprio a tutti gli interventi operati da Enti pubblici in genere e quindi anche del tutto indipendenti dalla produzione edilizia. Pare abbastanza evidente che il meccanismo a base dell'esproprio ha indirettamente attinto a norme di natura fiscale quali la legge 246/1963 (incremento di valore delle aree fabbricabili) e la normativa INVIM, tese a penalizzare l'incidenza, sul valore fondiario, del diritto edificatorio.

Per questo motivo, a margine delle relazioni degli introduttori, desidero soffermarmi, nell'ottica dell'azienda agraria, sul meccanismo di esproprio e sulle innovazioni introdotte nella legge 10 rispetto alla precedente 865/1971.

Cessione volontaria ed esproprio

Nella legge 865 la maggiorazione per volontaria cessione fu stabilita nel 10% dell'indennità provvisoria; portata al 30% dalla legge 247/1974, viene infine elevata dalla legge 10/1977 al 50%: si tratta, è chiaro, di un « tetto » e non di un diritto del cedente.

Per quanto riguarda il proprietario diretto coltivatore, ad una lettura affrettata del testo della « legge Bucalossi » pare che la norma sia rimasta quella dell'art. 17 della legge 865 salva la triplicazione dell'indennizzo in luogo della duplica-

zione. In realtà la situazione è diversa. Con la soppressione del testo del 1° comma art. 17 della legge « sulla casa », la triplicazione dell'indennizzo sussiste solo nell'ipotesi di volontaria cessione. Per il proprietario che non vi aderisce il meccanismo di esproprio non prevede né triplicazione né duplicazione e ciò a differenza, male spiegabile, del trattamento riservato all'affittuario coltivatore o al mezzadro per i quali è stato conservato il diritto all'indennizzo aggiuntivo (in caso di rilascio forzato dell'azienda).

Rispetto alla legge precedente il proprietario diretto coltivatore è sottoposto quindi ad una pressione di intensità superiore rispetto a quella che agisce su altre figure di proprietari, anche imprenditori. La questione potrebbe essere oziosa considerando la triplicazione come un trattamento privilegiato, se non ne derivassero potenziali situazioni di non convenienza. È caduta recentemente (legge 13 dicembre 1977, n. 959) l'ipotesi dell'applicabilità dell'INVIM al prezzo realizzato in regime di cessione volontaria, ma rimane una pesante ipoteca che il proprietario è costretto a valutare a priori: la perdita automatica della valutazione, da parte delle Commissioni, « in relazione all'esercizio dell'azienda », del deprezzamento specifico del fondo a seguito della perdita della complementarietà fra porzione ceduta e fondo residuo.

La considerazione dell'« esercizio dell'azienda agraria »

A proposito di questo inciso introdotto nell'art. 14 della legge 10/1977, pur non brillando il testo per chiarezza, vi è un generale consenso di pareri circa il suo riferirsi ad un particolare e miglior trattamento — in caso di esproprio ripetiamo — nella valutazione dei frutti pendenti e nella valutazione degli espropri parziali.

Non è chiaro innanzitutto se la considerazione dell'esercizio dell'azienda agraria concerne quello effettivo o quello normale.

Per quanto riguarda il meccanismo della valutazione si ritiene che non si possa ricorrere ad altro che a quello elaborato

dalla Direzione generale del Catasto e dei SS.TT.EE. nel 1976: ricavare l'indice di deprezzamento del fondo intero, a seguito dell'esproprio, sulla base dell'art. 40 della legge 2359/1865 e di applicarlo al valore agricolo medio del fondo *intero* sul quale ricade l'esproprio parziale.

La determinazione dei valori agricoli medi

Sul sistema adottato molto vi è da lamentare. Non è inopportuno ricordare che la delimitazione del territorio nazionale in regioni agrarie (1929 e 1958) non è stata fatta a fini estimativi, bensì per consentire elaborazioni statistiche a fini di studio e di atti di politica di intervento. Aver voluto traslare queste circoscrizioni ad un ambito esclusivamente valutativo ha determinato un'estrema sperequazione nella misura del ristoro dell'atto espropriativo all'interno della medesima regione agraria.

Nelle 53 regioni agrarie in cui è divisa la Toscana si rileva una media superficie agraria utilizzata di ha 19.843 (massimo di ha 56.668 nella 5^a r. a. della provincia di Siena e minimo di ha 1775 nella 5^a r. a. della provincia di Lucca). All'interno delle singole regioni si verificano situazioni, pur prescindendo dall'edificabilità, quanto mai eterogenee per fertilità, giacitura, posizione, accesso, ecc. Valga l'esempio, per quanto riguarda l'altimetria, della regione agraria n. 1 della provincia di Pistoia con seminativi semplici a quote di m. 65 e di m 1400 s. l. m.: sembra ozioso insistere sull'effettiva variabilità dei valori fondiari all'interno della circoscrizione.

Conclusioni

Non arriviamo alla speranza di tornare alla valutazione « a giusto prezzo »: troppo chiara è la volontà di sottrarre l'atto di stima al giusto operatore. Desideriamo tuttavia che si realizzi una minore sperequazione nei valori di esproprio. I mezzi

possono essere la revisione e la riduzione dell'estensione delle regioni agrarie fino a conseguire una tendenziale omogeneità di appetibilità mercantile e l'espressione non più di un solo valore agricolo medio, ma di limiti inferiore e superiore di esso, all'interno dell'escursione così risultante le Commissioni di cui all'art. 14 possano individuare il merito dei singoli fondi espropriati sempre senza pregiudizio di apprezzamento dei « caratteri dell'azienda ».

Ritengo che in tutti vi sia un certo scetticismo nell'accoglimento di simili istanze. Troppo vivo è il ricordo della questione sollevata in numerosi consessi — fra i quali il Ce.S.E. in più occasioni — da parte degli Uffici tecnici erariali circa il famoso « errore » dell'art. 16 legge 865/1971 riguardante l'indennizzo spettante per espropri nelle aree interne al perimetro edificato, « errore » che si è visto puntualmente ripetuto nel testo dell'art. 14 della nuova legge¹.

¹ V. a. m. corrispondente alla coltura di più alto reddito con superficie superiore al 5% della s. a. u. della regione anche se lo stato colturale effettivo corrisponde a coltura di maggior v. a. m. ma praticata su meno del 5% della s. a. u.