

INTRODUZIONE AI LAVORI

Paolo Gajo*

Autorità, illustri colleghi, e graditi ospiti, anche a nome del Comitato Scientifico del Centro Studi di Estimo e di Economia Territoriale, che ho l'onore di presiedere, ho il piacere di rivolgere a tutti il mio più cordiale saluto ed un vivo grazie per aver accolto l'invito a partecipare a questo nostro XXXIII Incontro di Studio.

Un particolare ringraziamento al Magnifico Rettore, Prof Pasquale Mistretta, la cui autorevole presenza testimonia l'interesse scientifico per il nostro Incontro e le Sue parole contribuiscono ad attivare un serio e costruttivo dibattito su di un tema che ci terrà impegnati per l'intera giornata e per la mattinata di domani.

Consentitemi di porgere un saluto ad alcuni ospiti che provengono dalla Polonia, il Prof Boleslaw Borkowski e la D.ssa Monica Krawiec, dell'Università di Varsavia e la Dottoranda Ewa Glowienka, dell'Università di Cracovia.

Desidero quindi rivolgere un caloroso ringraziamento anche a nome di tutti i Soci del Ce.S.E.T. al collega Giampaolo Marchi, squisito ospite e ben valido organizzatore, come pure al Prof Giancarlo Deplano, che purtroppo non ha potuto essere presente tra noi. Infine voglio esprimere la mia gratitudine all'Ing. Michele Argiolas, collaboratore di Giampaolo Marchi ed al Dr Roberto Fratini, Segretario del Ce.S.E.T., molto attenti ed efficienti e sempre ben disponibili.

Colgo questa occasione per ricordare che nel gennaio 1977, presso la Facoltà di Giurisprudenza dell'Università di Firenze, il Ce.S.E.T. e l'Istituto di Diritto Agrario Internazionale e Comparato hanno iniziato un dibattito sul tema: "Attuali aspetti operativi della tematica giuridico-estimativa". Si è avviato così un dialogo tra scuola e politica, tra coloro che sono impegnati nella ricerca teorica, giuridica, economica ed estimativa e gli operatori dei vari settori della professione, con una visione fortemente multidisciplinare. Successivamente, nel maggio 1978, a Siena, presso il Palazzo Provinciale, si è svolto un Convegno interdisciplinare sugli aspetti giuridici ed economico-estimativi della legge 10/1977. Tutto questo conferma, con altri Seminari ed Incontri di Studio svolti nel tempo sull'argomento, una costante presenza, nei nostri programmi, della interdisciplinarietà.

Sono pertanto molto soddisfatto che l'iniziativa di promuovere l'attuale Incontro, supportata con particolare impegno da tutto il Comitato Scientifico, giunto peraltro al termine del proprio servizio, sia stata accolta con molta soddisfazione da tutti i nostri soci.

* Presidente del Ce.S.E.T.

Per entrare nel merito di questo Incontro, che ha per oggetto : "Funzioni di pubblica utilità e valutazione dell'indennizzo", i profili economici si sviluppano e si intrecciano più strettamente che mai con quelli giuridici, presentati dai colleghi Girolamo Sciullo e Francesco Volpe.

Il tradizionale collegamento delle scienze estimali con i problemi degli assetti normativi assume una particolare intensità e risulta molto evidente in tutti i lavori qui presentati. Basti pensare al sacrificio che la pubblica utilità impone agli interessi individuali, sacrificio che, interessando soprattutto la proprietà, vale a dire il più importante dei diritti soggettivi di contenuto patrimoniale, può realizzarsi solo con la costante e vigile garanzia della legge. Si tenga pur presente che le funzioni di pubblica utilità si realizzano anche attraverso vincoli che non richiedono la sottrazione della proprietà; tuttavia non vi è alcun dubbio che il profilo più importante per la nostra indagine odierna è rappresentato dall'espropriazione.

Il tema è particolarmente ampio e di particolare impegno, anche in relazione al recente integrale riassetto normativo, rappresentato dal D.P.R. 8 giugno 2001, n° 327, recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" e da poco entrato in vigore. E' quindi ben evidente l'opportunità che i nostri lavori si aprano con una approfondita ricognizione dei nuovi dati normativi. A nostro avviso, tra i numerosi temi che possono essere presi in considerazione, i più importanti dovrebbero riguardare, da un lato, la base giuridica dell'intervento ablativo, dall'altro, l'ammontare dell'indennizzo.

Per il secondo tema, l'ammontare dell'indennizzo, che, come è ovvio, risulta strettamente connesso agli aspetti economici ed estimativi, ascolteremo le successive relazioni, dalle quali ci aspettiamo di ottenere utili contributi ed approfondimenti, nel quadro dell'intero sistema dei nostri lavori.

Con riferimento alle aree agro-forestali, il collega Enrico Marone, riallacciandosi ai precedenti Convegni del 1977 e del 1978, che ho già ricordato, ci offre il suo contributo con un'ampia ed approfondita analisi critica della nuova normativa sugli espropri. In questa occasione, il tentativo è quello di coniugare gli aspetti teorico-metodologici con quelli strettamente operativi, nella certezza di offrire nuovi contributi alla ricerca e quindi nuovi strumenti pratici agli operatori del settore.

In particolare, Enrico Marone si propone di verificare se le nuove disposizioni in materia espropriativa consentano di individuare indennità che rispettino il principio di giusto e serio ristoro, più volte invocato dalla Corte Costituzionale, e se queste siano coerenti con quelli che sono i fondamenti basilari delle discipline economico-estimative. Analizza, quindi, l'esistenza di una relazione tra il valore di mercato del bene ed i valori dell'indennizzo che, soprattutto nel caso dei terreni agricoli, scaturiscono da valori standardizzati. Sottolinea, infine, che esistono moltissime possibilità di migliorare gli attuali criteri di determinazione quantitativa dell'indennizzo, come ad esempio la stima

per capitalizzazione dei redditi, che potrebbe diventare un possibile strumento per migliorare la quantificazione dell'indennizzo, o stime del valore di mercato che riescano ad individuare valori privi di ogni suscettività diversa da quella agricola.

La relazione sulle modalità di acquisizione dei suoli nei progetti di trasformazione (o riqualificazione) urbana, del collega Stefano Stanghellini, risulta particolarmente ampia, poiché si parte dalla premessa che la sola visione riferita all'espropriazione per pubblica utilità sia molto riduttiva. Nelle aree urbane, infatti, lo strumento espropriativo può essere visto come "l'ultima ratio", oppure può essere "giocato" sul tavolo delle trattative come un "atout" con forte capacità deterrente.

E' noto che nelle aree urbane vi sono oggi diverse modalità per acquisire le superfici necessarie alla realizzazione delle opere di pubblica utilità. Da sottolineare inoltre che lo strumento espropriativo non è sempre politicamente apprezzato nella realizzazione di progetti urbani.

Vi sono oggi, infatti, nuovi strumenti tra i quali mi piace ricordare :

- l'urbanistica contrattata;
- la perequazione urbanistica;
- le società di trasformazione urbana;
- il confronto concorrenziale tra proprietari,
- ed altri strumenti ancora che consentono di acquisire anche notevoli quantità di suoli destinati all'espropriazione.

Diamo dunque inizio al nostro programma, con un particolare ringraziamento ai colleghi Ettore Casadei e Giuseppe Stellin, Vice Presidenti del Ce.S.E.T., a Riccardo Roscelli ed a Mario Polelli, che hanno accettato di presiedere i lavori, come pure a Luigi Costato ed a Lorenzo Idda, che ci presenteranno le conclusioni delle due giornate di studio.