

## Qualificazione giuridico-estimativa dei criteri di stima del valore agricolo medio introdotto dalla più recente legislazione espropriativa

di Renato Domenico Orsini

Questo mio breve intervento si propone di fornire uno spunto di discussione in merito alla problematica sollevata dalla più recente normativa in materia di determinazione dell'indennità da corrispondere ai proprietari dei beni soggetti ad espropriazione per causa di pubblica utilità.

Si tratta di una problematica ampia e complessa ma io mi propongo di esaminare solo uno dei suoi aspetti e precisamente il criterio di stima del « valore agricolo medio » come base per la determinazione dell'indennità di esproprio, criterio che trova la sua base testuale nel disposto dell'art. 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, confermato integralmente dall'art. 14 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Questo criterio di stima viene definito con riferimento al valore dei terreni da espropriare, considerati liberi da vincoli di contratti agrari, da determinare in rapporto a diversi indirizzi colturali a secondo della posizione interna od esterna al centro edificato; infatti per i primi si dovrà far riferimento alla coltura più redditizia, « tra quelle che nella regione agraria in cui ricada l'area da espropriare, coprono una superficie superiore al 5 per cento di quella coltivata nella regione agraria stessa », mentre per i secondi la stima dovrà essere effettuata secondo i tipi di coltura effettivamente praticati nel precedente anno solare.

Esaminando queste disposizioni sotto il profilo economico-estimativo, appare evidente la loro estrema genericità e conse-

guentemente la loro difficoltà di applicazione secondo criteri razionalmente perequati; si rende pertanto necessaria una interpretazione più puntuale della normativa che ne enuclei i principi fondamentali da cui dedurre le metodologie da applicare ai casi concreti.

Il primo elemento interpretativo da esaminare è costituito dalla « ratio legis » nelle norme, dal profilo cioè in vista del quale il legislatore le ha formulate, e ritengo che tale « ratio » vada individuata nella determinazione di criteri di valutazione dell'indennità di esproprio, semplici e perequati territorialmente, che reintegrino la posizione patrimoniale dei proprietari espropriati per ciò che riguarda il valore dei beni derivante dalla loro utilizzazione a fini produttivi ma escludano l'indennizzabilità di ogni forma di rendita di posizione, considerata a torto o a ragione parassitaria e quindi in contrasto con la funzione sociale che la nostra Costituzione assegna al diritto di proprietà, in genere, e a quella immobiliare, in specie.

Anche se nel contesto delle leggi n. 865 e n. 10 questa « ratio » subisce delle deroghe con l'introduzione di coefficienti di moltiplicazione aggiuntivi in cui possono ravvisarsi, a mio giudizio, forme di indennizzo di posizioni di rendita, ritengo valida questa ipotesi interpretativa della normativa in oggetto e ne deduco per logica conseguenza che la metodologia economico-estimativa prevista non possa basarsi sul criterio di stima del valore di mercato dei terreni ma su quello del valore di capitalizzazione di redditi da essi ricavabili, considerato come aspetto economico autonomo e non come procedimento di computo.

Non appare infatti compatibile né con la lettera né tanto meno con lo spirito della normativa in oggetto ipotizzare l'adozione di un criterio di stima riferito al « più probabile valore che il bene può assumere in una libera contrattazione di compravendita », sia pure determinato in base ai redditi agricoli ricavabili dai terreni soggetti ad esproprio in quanto esso includerebbe sempre elementi di rendita e, d'altronde, non sarebbe razionale utilizzare come parametro di stima di un valore di mercato dei redditi non ordinari, riferiti a seconda delle zone o alle colture incidentalmente praticate nel precedente anno so-

lare o a generiche colture di massima redditività praticate nella regione agraria in cui il terreno è ubicato.

L'aver indicato come criterio di stima dell'indennità un aspetto economico riferito alla reintegrazione dei redditi derivanti al proprietario dall'utilizzazione produttiva del terreno, secondo un tipo di gestione ordinaria, come può essere l'accumulazione iniziale di una serie di redditi, appare a mio giudizio più verosimile e indubbiamente più consona allo spirito ed alla lettera della normativa esaminata che va inquadrata nel solco di una tendenza costante della legislazione posteriore alla Costituzione repubblicana, volta a privilegiare i redditi derivanti da prestazioni personali da quelli connessi a prestazioni reali e, in particolare, da quelli connessi a posizioni di rendita fondiaria.