

# L'INFORMATORE AGRARIO

[www.informatoreagrario.it](http://www.informatoreagrario.it)



Edizioni L'Informatore Agrario

Tutti i diritti riservati, a norma della Legge sul Diritto d'Autore e le sue successive modificazioni. Ogni utilizzo di quest'opera per usi diversi da quello personale e privato è tassativamente vietato. Edizioni L'Informatore Agrario S.r.l. non potrà comunque essere ritenuta responsabile per eventuali malfunzionamenti e/o danni di qualsiasi natura connessi all'uso dell'opera.

● VA INDIVIDUATO UN METODO UNIFORME E CONDIVISO

# Privatizzare i terreni pubblici ok, ma a quale valore?

La Corte costituzionale considera il Valore agricolo medio poco aderente alla realtà. Meglio allora utilizzare procedimenti di valutazione scientifici basati su standard internazionali di riferimento

di **Angelo Donato Berloco**

**R**itrovare annualmente il tema della dismissione degli immobili di proprietà pubblica nei vari strumenti legislativi adottati da parte di tutti i Governi che si sono succeduti negli ultimi 20 anni non è una novità.

Avevamo già parlato di questo tema sulle pagine de *L'Informatore Agrario* alcuni anni fa (n. 17/1999, «Privatizzazioni al palo in agricoltura»), anche se da allora a oggi poco o nulla si è mosso concretamente su questo fronte.

Infatti, tanto la vendita di immobili urbani quanto quella dei terreni agricoli hanno visto succedersi negli anni varie norme per la loro ricognizione, per la definizione dei metodi e delle procedure per la dismissione, per la loro valutazione, ecc.. In ogni caso i risultati sono stati molto scarsi, sia in termini di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, sia di incasso di risorse finanziarie.

Con la legge di stabilità del 2012 (n. 183/2011) e con il decreto «Salva Italia» (convertito con modificazioni nella legge 22-12-2011, n. 214), il Governo Monti riprova a fare cassa attraverso la vendita del patrimonio immobiliare, agganciando la dismissione dei terreni agricoli di proprietà dello Stato e degli enti pubblici nazionali all'obiettivo di favorire l'ingresso di giovani imprenditori nell'agricoltura italiana.

► **Il Codice delle valutazioni immobiliari rappresenta un punto di riferimento anche per le valutazioni agricole**

Secondo Confagricoltura, questa misura ha un notevole potenziale per il rilancio del settore agricolo e per l'occupazione giovanile in particolare, in quanto dei 2,8 milioni di ettari di superficie gestiti da enti pubblici ve ne sono circa 138.000 inutilizzati, 890.000 a prati e pascoli riconvertibili con opportuni investimenti a seminativi o altre colture, 1,7 milioni di arboricoltura da legno e boschi che potrebbero essere valorizzati e utilizzati anche per finalità energetiche.

Su questo punto occorre però segnalare che i giovani imprenditori, oltre a individuare i beni da acquisire, hanno un ostacolo ben più importante da superare: dove rivolgersi per disporre delle risorse finanziarie necessarie ai fini dell'acquisto di tali terreni?

Infatti il settore bancario non riserva particolare attenzione a questo tipo di clienti e ormai da qualche anno anche i finanziamenti pubblici mirati a favori-

re l'acquisizione del capitale terra sono scomparsi (vedi il regime di aiuto fondiario gestito prima dalla Cassa per la formazione della proprietà contadina e poi dall'Ismea).

In tale contesto sono abbastanza alte le probabilità che si ripetano gli scarsi risultati conseguiti in passato, oppure che la dismissione dei terreni vada a favorire solo operazioni di natura speculativa e non produttiva.



La difficoltà di accedere al credito rende problematico l'acquisto di terreno da parte dei giovani

Su questo punto il ministro delle politiche agricole, Mario Catania, nel corso di un recente *question time* alla Camera ha tenuto a precisare che il Mipaaf vigilerà affinché i terreni agricoli dismessi non vengano utilizzati per finalità diverse da quelle previste dalla norma, evitando che si possa realizzare di fatto la svendita surrettizia di beni pubblici.

Infatti il Ministero, d'intesa con quello dell'economia e delle finanze, è chiamato entro tre mesi dall'entrata in vigore della disposizione ad adottare uno o più decreti con cui verranno individuati i terreni a vocazione agricola da dismettere, attraverso l'asta pubblica (immobili di valore superiore a 400.000 euro) o la trattativa privata (immobili di valore inferiore a 400.000 euro).

A questo proposito occorre evidenziare un altro tema spinoso legato alle dismissioni degli immobili pubblici, ovvero l'individuazione del metodo per la determinazione del valore dei beni da alienare.

## Il Valore agricolo medio è astratto

Con l'articolo 7 della legge n. 183/2011 e con l'articolo 27 del decreto n. 201/2011 «il prezzo dei terreni da porre a base delle procedure di vendita di cui al presente comma è determinato sulla base di valori agricoli medi di cui al dpr 8-6-2001, n. 327».

Su questo punto occorre però segnalare un potenziale ostacolo all'attuazione della norma predisposta dal Governo Monti, derivante dalla sentenza n. 181/2011 della Corte costituzionale, con la quale è stata sancita l'illegittimità costituzionale proprio dell'articolo 40, commi 2 e 3, del decreto del presidente della Repubblica

8-6-2001, n. 327, che parlano proprio dei Valori agricoli medi (Vam).

In particolare, la Corte costituzionale ha sentenziato che il Vam prescinde dalle specifiche caratteristiche dell'area oggetto del procedimento espropriativo, ignorando ogni dato valutativo inerente ai requisiti specifici del bene, per cui ha un carattere inevitabilmente astratto che elude il «ragionevole legame» con il valore di mercato, in quanto restano trascurate le caratteristiche di posizione del suolo, il valore intrinseco del terreno (che non si limita alle colture in esso praticate, ma consegue anche alla presenza di elementi come l'acqua, l'energia elettrica, l'esposizione), la maggiore o minore perizia nella conduzione del fondo e quant'altro può incidere sul suo valore venale.

A questo punto è naturale chiedersi se per la dismissione dei terreni di proprietà pubblica sia corretto e legittimo utilizzare una procedura e un parametro (il Vam) considerato «astratto» e poco aderente alla realtà da parte della Corte costituzionale.

### Servono valutazioni scientifiche

In questo caso, considerato che si tratta di beni pubblici, sarebbe più corretto assegnare il valore ai terreni da dismettere attraverso procedimenti valutativi scientifici, che si basano su standard internazionali di riferimento (Ivs).

La validità di tali procedimenti operativi è infatti riconosciuta a livello nazionale e internazionale e rappresenta un punto di riferimento anche per le valutazioni nel settore agricolo, in quanto i professionisti italiani, tramite i loro ordini professionali, li hanno approvati nell'ambito del Codice delle valutazioni immobiliari (Tecnoborsa, IV ed. 2011).

Peraltro, anche il settore del credito, tramite l'Abi, l'Associazione bancaria italiana, ha adottato gli standard internazionali di valutazione (Ivs) quali linee guida per la stima del valore dei beni immobili posti a garanzia dei mutui ipotecari.

Si ritiene quindi che la valutazione dei terreni da dismettere in base al loro valore di mercato può trovare nel Codice delle valutazioni immobiliari uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un punto di riferimento per i valutatori italiani, per gli enti pubblici proprietari e per i potenziali acquirenti.

**Angelo Donato Berloco**

● IL CNB DI PUGLIA SCRIVE A MONTI E CATANIA

## Parte dal Sud l'allarme bietola

**Occorre che il Governo ponga fine all'incertezza sull'effettiva erogazione degli aiuti dovuti al settore**

**U**n intervento urgente e risolutivo in merito alla grave questione degli aiuti nazionali autorizzati dall'Unione Europea e dovuti al settore bieticolo-saccarifero italiano per gli anni 2009 e 2010 è stato sollecitato con una lettera inviata a fine anno al presidente del Consiglio Mario Monti e al ministro Mario Catania dal presidente dell'Unione regionale bieticoltori pugliesi (Cnb), Giovanni Tamburrano.

La vicenda riguarda gli 85 milioni di euro non ancora erogati a bieticoltori e industrie saccarifere, di cui 64 milioni deliberati dal Cipe nel novembre 2010 e 21 milioni precedentemente affidati ad Agea. Tutto ciò ha generato tra gli agricoltori sfiducia e disaffezione per la coltivazione della bietola, rendendo ancora più delicata la situazione del comparto bieticolo-saccarifero italiano, già duramente provato dalla riforma comunitaria del 2005, che ha determinato la chiusura nel nostro Paese di ben

15 zuccherifici su un totale di 19 stabilimenti operanti prima della riforma.

Di particolare drammaticità, si legge nella missiva, le conseguenze del mancato pagamento nel Mezzogiorno – sia sul versante agricolo, sia su quello industriale – come attestato dalla drastica riduzione registrata per le semine autunnali di barbabietola da zucchero e, nel contempo, dall'acutizzarsi delle difficoltà economico-finanziarie dello Zuccherificio del Molise, società saccarifera partecipata dalla Regione Molise e an-

che dalla Regione Puglia. E così cresce l'agitazione tra bieticoltori e lavoratori per una questione troppo a lungo trascurata dal Governo precedente, anche per l'avvicinarsi in due anni di ben tre ministri delle politiche agricole (Zaia, Galan, Romano).

Il presidente del Cnb di Puglia ha quindi chiesto iniziative tempestive e adeguate per la risoluzione delle problematiche illustrate, in mancanza delle quali, con particolare riferimento alla bieticoltura meridionale, si creerebbero le condizioni per la chiusura all'attività dell'unico zuccherificio del Mezzogiorno.

E quindi per la definitiva scomparsa della coltura, venendo così a determinarsi un fatto di grave responsabilità, non solo politica, fonte di preoccupanti tensioni sociali.

La scomparsa del settore, come ha aggiunto Tamburrano, vanificherebbe inoltre gli sforzi e gli apporti concreti assicurati negli ultimi anni dai diversi soggetti della filiera bieticolo-saccarifera e dalle Regioni parimenti impegnate per la continuità di un settore di primaria importanza nell'economia agroindustriale del Mezzogiorno.

Non a caso copia della lettera è stata trasmessa all'assessore alle risorse agro-

**► Il settore bieticolo-saccarifero aspetta ancora 85 milioni di euro**

alimentari della Regione Puglia, Dario Stefano, quale coordinatore degli assessori regionali all'agricoltura, ma anche come rappresentante del territorio che

è comunque il più importante bacino produttivo centro-meridionale.

Richiesta quindi la convocazione di un tavolo specifico per lo Zuccherificio del Molise – con la partecipazione di associazioni bieticole, sindacati dei lavoratori, regioni interessate e azienda – per la definizione di un percorso condiviso che garantisca una solida prospettiva allo stabilimento molisano, per il futuro del quale sia la parte pubblica sia quella privata devono fare fino in fondo la propria parte.

**A.Red.**