

# Rischio speculazione sui terreni agricoli di Stato con la trattativa privata per le proprietà di valore inferiore ai 400mila euro *Orlando Vella*

Il maxiemendamento al Ddl Stabilità prevede anche l'alienazione da parte dello Stato delle sue proprietà agricole.

La legge non solo fornisce la possibilità di fare cassa allo Stato ma anche a Regioni, Province e Comuni che sono proprietari di molte aziende agricole in Italia.

Ecco cosa dice esattamente la norma.

Art. 4-quater

(Disposizioni in materia di dismissioni di terreni agricoli)

1. Entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Ministero delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali, con uno o più decreti di natura non regolamentare da adottare d'intesa con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, individua i terreni a vocazione agricola, non utilizzabili per altre finalità istituzionali, di proprietà dello Stato non ricompresi negli elenchi predisposti ai sensi del d.lgs n. 28 maggio 2010, n. 85 nonché di proprietà degli enti pubblici nazionali, da alienare a cura dell'Agenzia del Demanio mediante trattativa privata per gli immobili di valore inferiore a 400 mila euro e mediante asta pubblica per quelli di valore pari o superiore a 400 mila euro. L'individuazione del bene ne determina il trasferimento al patrimonio disponibile dello Stato. Ai citati decreti di individuazione si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1, commi 3, 4 e 5, del decreto-legge n. 351 del 2001.

2. Nelle procedure di alienazione dei terreni di cui al comma 1, al fine di favorire lo sviluppo dell'imprenditorialità agricola giovanile è riconosciuto il diritto di prelazione ai giovani imprenditori agricoli, così come definiti ai sensi del decreto legislativo 21 aprile 2000, n. 185, e successive modi-



ficazioni. Nell'eventualità di incremento di valore dei terreni alienati derivante da cambi di destinazione urbanistica intervenuti nel corso del quinquennio successivo all'alienazione medesima, è riconosciuta allo Stato una quota pari al 75% del maggior valore acquisito dal terreno rispetto al prezzo di vendita; le disposizioni di attuazione del presente periodo sono stabilite con decreto di natura non regolamentare del Ministro delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali, d'intesa con il Ministro dell'Economia e delle Finanze.

3. Per i terreni ricadenti all'interno di aree protette di cui alla legge 6 dicembre 1991 n. 394, l'Agenzia del Demanio acquisisce preventivamente l'assenso alla vendita da parte degli enti gestori delle medesime aree.

4. Le Regioni, le Province, i Comuni possono vendere, per le finalità e con le modalità di cui ai commi 1 e 2, i beni di loro proprietà aventi destinazione agricola compresi quelli attribuiti ai sensi del d.lgs 28 maggio 2010, n. 85; a tal fine possono conferire all'Agenzia del Demanio mandato irrevocabile a vendere. L'Agenzia provvede al versamento agli Enti territoriali già proprietari dei proventi derivanti dalla vendita al netto dei costi sostenuti e documentati.

5. Le risorse nette derivanti

dalle operazioni di dismissione di cui ai commi precedenti sono destinate alla riduzione del debito pubblico.

Vediamo il passaggio dell'art 4-quater.

“...da alienare a cura dell'Agenzia del Demanio mediante trattativa privata per gli immobili di valore inferiore a 400 mila euro e mediante asta pubblica per quelli di valore pari o superiore a 400 mila euro...”

Ora la trattativa privata è sempre preoccupante. L'Agenzia del Demanio, infatti, spesso non aggiorna i valori catastali dei terreni agricoli, col rischio che proprietà dal valore fondiario molto elevato possano essere classificate come piccoli fondi, del valore inferiore ai 400mila euro, e quindi assegnati ai soliti noti in vie spicce e poco trasparenti a prezzi d'occasione che oggi sono appetibili beni rifugio vista la volatilità delle borse e degli strumenti finanziari. Con il risultato che i terreni potrebbero non venire comprati da imprenditori agricoli desiderosi di iniziare una nuova attività oppure di ingrandire la propria impresa.

E i giovani? Questi terreni, infatti, in origine dovevano proprio essere destinati agli under 40 che vogliono scappare dalla città e tuffarsi nel mondo contadino. A loro solo la prelazione. “...Nelle procedure di aliena-

zione dei terreni di cui al comma 1, al fine di favorire lo sviluppo dell'imprenditorialità agricola giovanile è riconosciuto il diritto di prelazione ai giovani imprenditori agricoli...” Come si eserciterà tale prelazione? Secondo quali norme e leggi? Non è dato sapere. Se si trattasse dell'attuale legge agraria sulla prelazione sarebbe un bel rebus. E' infatti già oggi tanto complicata da generare contenziosi giudiziari che possono durare anni.

**In sostanza si vendono proprietà agricole, con procedure apparentemente trasparenti ma che in realtà, anche per la speditezza di tutto l'iter, favoriscono soprattutto chi ha liquidità e che è ben inserito in certi circuiti. Speculatori e Immobiliaristi. L'uso della prelazione è tanto complicata da disincentivarne di fatto l'uso da parte dei giovani imprenditori che, in buona parte, rimarranno esclusi da questa grande tornata di privatizzazioni. Questi terreni possono poi cambiare destinazione d'uso, almeno in parte, e così diventare nuove zone residenziali o altro, con notevoli benefici economici e ben poca spesa.**

Quanti sono i terreni agricoli di Stato? E dove sono? Ecco alcuni dati di un censimento di Coldiretti.

Tra le diverse regioni analizzate dal censimento il Piemonte si classifica al primo posto per la disponibilità di terreni agricoli di proprietà pubblica con oltre 56mila ettari, segue il Lazio con 41mila ettari, Trento e Bolzano rispettivamente con 31mila e 24mila ettari, la Basilicata con 24mila ettari e la Lombardia con 23mila ma rilevanti proprietà ci sono anche in Campania (17mila ettari) e in Veneto (15mila).