

H. - STORIOGRAFIA DELL'ESTIMO

Pubblichiamo ora la seconda parte del lavoro del Giuntini dal titolo « La stima dei teatri », tema in verità poco noto e che, invece, ha un'importanza tutt'altro che trascurabile dato il considerevole numero di locali (anche cinematografi) destinati a spettacoli, che esistono oggi un po' ovunque e che sono in continuo aumento.

A questo proposito un altro settore non « praticato » gran che dai cultori dell'Estimo è quello dei campi sportivi, specie se, come di norma, comprensivi di uno stadio e comunque di tribune per il pubblico. Pure questi sono, com'è ben noto, numerosissimi, tanto che più o meno tutti i Comuni ne hanno almeno uno pubblico (e talvolta uno o altri privati, di Associazioni varie).

Egual discorso vale per le piscine, pubbliche e private, di dimensioni le più diverse, con tribuna o meno, collegate ad altri sports, come per es., i campi da tennis o da golf.

È probabile che qualche collega abbia o possa procurarsi del materiale a tale riguardo. Se ce lo farà avere lo pubblicheremo con piacere ringraziandolo sentitamente fin d'ora.

U. S.

LA STIMA DEI TEATRI

ALDO GIUNTINI

I teatri possono partecipare degli edifici monumentali e di quelli utilitari; dei primi quando per l'importanza architettonica e per le artistiche decorazioni interne, costituiscono veri e propri monumenti; dei secondi quando forniscono un reddito, in conseguenza del loro uso. Però, in linea generale, si può dire che l'utilità economica, ossia il reddito ritraibile dai teatri, risulta tanto minore, quanto maggiore è il loro valore artistico. Infatti si sa che i teatri più celebrati chiudono sempre la loro gestione in passivo e che pertanto deve intervenire a colmare il *deficit* di bilancio la finanza pubblica.

Le sale cinematografiche invece, che debbono ritenersi come l'espressione più semplice, dal punto di vista artistico, degli edifici di cui ci stiamo occupando, sono ordinariamente redditive in misura più o meno notevole. E ne vediamo la conferma nel fatto che, mentre non si costruiscono che assai di rado nuovi teatri (quelli esistenti sono dovuti o alla munificenza di sovrani o di mecenati che in passato si esercitava più

largamente in questo campo) le sale cinematografiche invece sorgono ovunque con ritmo accentuato, rappresentando un impiego di capitale spesso assai redditivo.

Ciò premesso, osserviamo innanzi tutto, che la valutazione dei teatri, come quella di qualsiasi immobile, può essere richiesta tanto in vista di una libera contrattazione (vendita fra privati, stima di assi patrimoniali per divisione testamentaria, ecc.) quanto per cessione coatta (espropriazione forzata per causa di pubblica utilità, vendita giudiziaria, ecc.). Però il diverso scopo della stima non può, né deve influire sul valore e neppure sul procedimento per rintracciarlo, dipendendo essi soltanto dal modo di utilizzazione dell'edificio. Unica eccezione a questo principio fondamentale è costituita dalla stima legale per asta pubblica, la quale si compie, com'è noto, con procedimenti convenzionali, facendo equivalere il valore dell'immobile a multipli del tributo diretto verso lo Stato, diversi a seconda che si tratti di beni, di cui il debitore abbia la piena proprietà, oppure la nuda proprietà, o il solo diritto di usufrutto, o il dominio diretto, se si tratta di enfiteusi.

Sotto il punto di vista estimativo, come si è detto in principio, gli edifici, di cui ci occupiamo, possono distinguersi in due categorie: teatri con carattere di speculazione e quindi suscettibili di una rendita continuativa e teatri che non offrono rendita alcuna o la cui rendita è, per lo meno, inadeguata al loro valore intrinseco. La prima categoria si riscontra ordinariamente nelle città importanti, ove per un certo periodo dell'anno, che si definisce stagione teatrale, gli spettacoli vi si susseguono (salvo un periodo di sosta stagionale, utilizzato in genere per i lavori di ripulitura, riattamento e miglioramento del teatro) fornendo un congruo reddito. Questo può essere costituito dal canone di affitto che le compagnie, le quali usufruiscono del teatro, debbono corrispondere al proprietario del medesimo; oppure, quando il teatro viene esercitato direttamente dal proprietario stesso, dagli introiti derivanti dagli spettacoli.

Naturalmente l'accertamento tanto dell'affitto adeguato (nella prima ipotesi) quanto degli introiti (nella seconda ipotesi) deve farsi in base alla media dei risultati conseguiti in un certo periodo di anni e con quei criteri prudenziali, consigliati dalla instabilità e variabilità da un anno all'altro dei redditi stessi e che conferiscono loro piuttosto il carattere industriale, anziché fondiario. Una volta determinato il reddito lordo, dovrà essere depurato di tutte le passività che vi gravano e cioè delle varie imposte¹, delle spese necessarie per mantenere in efficienza il teatro nei riguardi della stabilità e dell'estetica, nonché di quelle di esercizio.

A seconda che il teatro sia affittato, oppure esercitato direttamente, varierà anche il computo delle spese, poiché nel primo caso ve ne saranno

¹ Nel caso di conduzione diretta, fra le detrazioni deve considerarsi quella di R. M. da applicarsi sul reddito netto nella misura del 14%, stabilita, fra le gestioni industriali, per la categoria B dal D. L. 12 agosto 1927, n. 1463 e 16 ottobre 1924, n. 1613.

alcune che, in base alla consuetudine, vengono assunte dalle compagnie artistiche che ne usufruiscono temporaneamente. Così, ad esempio, la spesa per illuminazione è sostenuta d'ordinario da queste ultime durante l'esercizio, mentre resta a carico del proprietario quella occorrente in occasione di ispezioni periodiche, per l'esecuzione di lavori di manutenzione e così via.

Particolare importanza assumono le spese di manutenzione, alcune delle quali saranno annue ed altre saltuarie, ricorrenti a periodi più o meno frequenti, a seconda che l'importanza del teatro richiederà che esso venga conservato, sotto il punto di vista artistico, in modo più o meno decoroso. Fra le detrazioni di notevole entità si ricordano: il premio di assicurazione contro gli incendi, il quale però costituisce un dato di fatto, facilmente accertabile, spese di manutenzione e ammortamento dei vari impianti tecnici (illuminazione, riscaldamento, acqua, meccanismi vari ecc.) tanto più elevate quanto maggiore è l'importanza artistica del teatro.

È ovvio che se il proprietario esercisce direttamente il teatro, tutte le spese, sia generali che di esercizio e di manutenzione, fanno carico a lui. In conclusione occorre che il perito si renda perfettamente conto delle specifiche condizioni, nelle quali si svolge questo particolare genere di attività, delle consuetudini vigenti, caso per caso, poiché soltanto in tal modo potrà riuscire a determinare, con la maggiore attendibilità possibile, il reddito netto medio continuativo. Una volta che questo sia stato accertato, dovrà capitalizzarsi ad *un congruo saggio, prossimo a quello usualmente adottato per le imprese a carattere industriale*. Infatti, per quanto nella determinazione del reddito il perito debba cercare di attenersi, come si è detto, a quei criteri prudenziali che diano affidamento della sua costanza e continuità nel futuro, purtuttavia esso proviene da un genere di attività, soggetto ad oscillazioni sensibili per molteplici circostanze di carattere occasionale, non facilmente prevedibili, anzi, per essere più esatti, umanamente imprevedibili e quindi estremamente aleatorie. Donde la necessità di adottare un saggio alquanto più elevato di quello corrispondente agli ordinari investimenti immobiliari, comprensivo cioè di una quota di rischio.

D'altra parte poi, trattandosi di beni, la cui commerciabilità è molto limitata, per non dire che non l'hanno affatto, il mercato non offre elementi che consentano al perito di conoscere il saggio di impiego, il che accresce ancora le difficoltà per la sua ricerca.

A questo punto sorge spontanea un'osservazione. Il valore determinato, capitalizzando la rendita, fornita annualmente dal teatro, potrebbe risultare inferiore a quello intrinseco; e ciò accade effettivamente per i teatri aventi notevole importanza sotto il punto di vista artistico, poiché sono costati somme ingenti che certo non trovano la loro remunerazione nei redditi forniti dall'esercizio, sia pure continuo. In tal caso perché, potremmo domandarci, non si dovrebbe assumere come valore del teatro quello intrinseco, anziché quello minore, ottenuto dalla capitalizzazione del reddito?

Pur non disconoscendo che questa obiezione può lasciare alquanto

perplexi e titubanti, ci sembra però che ad essa debba contrapporsi una considerazione fondamentale e di carattere generale, e cioè che *un immobile (in questo caso il teatro) si debba stimare sempre in base al suo normale usufruimento*. E quindi, se esso fornisce un reddito continuativo la valutazione non può essere fatta che in base alla capitalizzazione del medesimo. Però, siccome il reddito non ha rapporto con la veste architettonica e decorativa del teatro, ne conseguirebbe che tanto un ricco teatro quanto uno più modesto, avrebbero il medesimo valore. E ciò non sarebbe equo e neppure rispondente alle viste del mercato. Onde sembra consigliabile che si debba tenere conto della diversa importanza artistica, *mediante un'aggiunta al valore capitale*, analogamente a quanto suggerisce l'Ing. Scala² a proposito della stima delle chiese, monasteri, ospedali, prigioni: *aggiunta, la cui entità numerica naturalmente non potrà determinarsi che in modo sintetico, diciamo pure empirico. Altre aggiunte saranno quelle relative al valore degli immobili per destinazione, quali statue di speciale pregio artistico, affreschi, ecc.*

* * *

Vediamo ora come dovremo regolarci quando siano da stimare teatri che non danno reddito, perché vengono raramente aperti o perché sono concessi gratuitamente.

Il prof Fettareppa³ a proposito di fabbricati monumentali di proprietà privata, la cui rendita sia nulla o, nell'ipotesi più favorevole, inadeguata al loro valore in comune commercio, dice che debbono stimarsi col procedimento empirico, determinando cioè direttamente il valore dell'immobile in comune commercio, senza passare per la sua rendita.

Ma anche a voler seguire questo procedimento, ci sembra che non sia facile, per non dire impossibile, giungere a stabilire con giudizio sintetico il valore commerciale di un immobile, per il quale il mercato non offre elementi, mancando la base essenziale, cioè la sua commerciabilità.

Pertanto riteniamo che, nel caso in esame, la valutazione non può essere fatta che in base al costo di ricostruzione con i criteri che abbiamo indicati nel nostro lavoro sulla stima delle ville, al quale rimandiamo il lettore⁴ per maggiori dettagli.

Brevemente diremo che tale costo comprende il valore dell'area e il costo dell'edificio. Il primo dovrà corrispondere al prezzo che sul mercato hanno le aree fabbricabili nella zona, nella quale sorge il teatro, il secondo dovrà determinarsi in base ad un computo metrico estimativo, anch'esso compilato in base ai prezzi vigenti al momento della stima; computo che « sebbene laborioso, non presenta speciali difficoltà, come

² Ing. C. SCALA, *Manuale di estimo*, Napoli, Edit. Chiurazzi, 1906.

³ Prof. G. FETTARAPPA, *Principi di economia applicati alla stima*.

⁴ A. GIUNTINI, *Stima dei giardini, parchi, e luoghi di delizia*, Editore G. B. Paravia, 1938.

osservavamo a proposito della stima delle chiese trattandosi di eseguirlo, non già in base ad un progetto, ma su un'opera effettivamente esistente ».

Naturalmente non sarebbe consigliabile una valutazione fatta, per semplicità, applicando alla cubatura, vuoto per pieno, dell'edificio un prezzo medio, poiché mentre per i fabbricati ordinari tale prezzo medio è più o meno noto, altrettanto non accade per quelli a carattere monumentale.

Il costo di ricostruzione, determinato nel modo prima indicato, corrisponde ad un edificio nuovo, onde occorre ridurlo di una percentuale, per tener conto della sua vetustà e quindi dello stato di deperimento, in cui effettivamente trovasi. Delle eventuali riparazioni straordinarie, di quelle cioè di notevole entità che evidentemente non possono ritenersi comprese nel coefficiente di svalutazione, si terrà conto con apposita detrazione finale.

* * *

Dobbiamo ora esaminare un caso particolare che può presentarsi al perito. È noto come alcuni teatri siano di proprietà promiscua e cioè una parte (platea, galleria, ecc.) sia sociale, collettiva, mentre i palchi appartengono individualmente ai singoli soci, i quali, per amore dell'arte, per mecenatismo, sono stati i finanziatori dell'edificio. Orbene, ammesse tali condizioni di fatto, può darsi che venga richiesto di determinare il valore di un palco isolatamente.

Se esso è suscettibile di rendita, valgono le considerazioni sopra indicate per la stima del teatro intero. Si intende che se il proprietario non affitta il palco, ma lo usufruisce per suo conto, il reddito si determinerà per analogia con quello degli altri palchi, normalmente affittati, tenuto il debito conto dell'ubicazione che, come si sa, influisce sensibilmente sul valore. Nei riguardi delle detrazioni, alcune, come le tasse, saranno specifiche del palco oggetto di stima, mentre quelle di carattere generale dovranno addossarsi solo per una quota parte al palco stesso. Determinazione questa, nella quale il perito avrà campo di esercitare la propria abilità per giungere a risultati equi.

Quando però il teatro, non essendo suscettibile di nessuna rendita, debba valutarsi, come si è detto, in base al costo di ricostruzione, allora la stima di un palco riesce assai complessa. Comunque essa dovrebbe effettuarsi coi seguenti criteri di massima. Innanzi tutto occorre determinare, nel modo precedentemente indicato il costo di ricostruzione dell'intero teatro, tenendo però separato quello delle parti che possono ritenersi comuni, come l'area su cui sorge, le fondazioni, il palcoscenico, gli atri, gli impianti generali di illuminazione, ecc. dal costo della platea, della galleria, dei palchi. Ciò fatto si determinerà, per via di proporzione, la quota parte che del costo delle opere comuni deve aggiungersi a quello del palco oggetto di stima e la somma di questi due valori rappresenterà

il costo richiesto del palco stesso. Siccome però, a parità di costo, diverso è il valore dei palchi, a seconda della loro ubicazione, sarà necessario classificarli in diverse categorie, assegnando a ciascuna di esse un coefficiente che potrà uguagliare l'unità per la migliore, andando gradatamente diminuendo per le altre. Allora il costo del palco sopra determinato, dovrà moltiplicarsi per il coefficiente della categoria, al quale esso appartiene. In altri termini, per la stima di un palco nelle condizioni in esame, si seguirà un procedimento simile a quello suggerito per ripartire il costo di un fabbricato comune fra i vari appartamenti che lo costituiscono.

La stima dei palchi potrebbe assumere una notevole importanza qualora l'O.N.D. fosse autorizzata ad espropriarli per attuare il Sabato teatrale, il quale, in molti casi, è ostacolato dalla esistenza della proprietà privata dei palchi stessi. Non è da escludere che nell'attuazione di questo principio, ventilato in occasione dell'istituzione del Sabato teatrale, si dettino norme speciali per determinare il prezzo di espropriazione come ormai è invalso nelle consuetudini legislative in questa materia, norme che, comunque, riteniamo non dovrebbero mai prescindere dal valore venale, da determinarsi perciò coi criteri sopra indicati.

* * *

Potrebbe infine essere richiesto al perito il valore massimo da corrispondere per l'acquisto di un teatro, in vista di una prestabilita sua utilizzazione o anche per essere demolito, allo scopo di sfruttarne l'area residua. Tale ad esempio il caso del teatro Nazionale di Roma, sulla cui area è stato costruito su progetto di S. E. l'Arch. Brasini, un palazzo per l'Istituto di assicurazioni infortuni, palazzo che, come è noto, ha dato luogo a tante critiche e polemiche.

È evidente che allora non può più parlarsi di stima del teatro come tale; si tratta piuttosto di formulare un giudizio di convenienza sull'impiego di un capitale, in quel determinato modo, desiderato dal capitalista.

La via da seguire nel caso, ad esempio, di una determinata utilizzazione del teatro, è quella di calcolare prima tutte le spese occorrenti per la sua trasformazione nel senso voluto dal committente, affine di renderlo atto alla nuova destinazione; detrarre il valore di ciò che si può utilizzare, prevedere infine il reddito ricavabile, da capitalizzare a quel saggio minimo che il committente intende realizzare con questo impiego dei suoi capitali. Analogamente si procederebbe nel caso, in cui l'edificio si volesse demolire per sfruttarne l'area a scopo edilizio.