

AGOSTINO LIUNI

L'incontro tra docenti d'Estimo sull'argomento proposto è oggi quanto mai opportuno.

E' opportuno tra l'altro: perchè le norme legislative ci costringono sempre più ad operare nel campo del cosiddetto estimo convenzionale; perchè ormai da qualche tempo si vive in una sensibile instabilità economica.

Le norme legislative portano a conseguenze nel campo economico - estimativo, come è dato di vedere anche nel normale esercizio della libera professione. Conseguenze che mi permetto di definire gravi per le scienze estimative si avranno con l'approvazione quasi certa della legge sul cosiddetto equo canone.

Il contenuto della stessa è ormai prevedibile, nè credo si sia riusciti a capire perchè è chiamata legge dell'equo canone. A giudicare dal contenuto, per quanto noto, non credo abbia nulla di equo nè sotto l'aspetto giuridico nè sotto l'aspetto economico.

L'equo giuridico infatti, dovrebbe discendere dal concetto di equità che, come noto, è la norma dettata dal senso morale della giustizia nell'interpretazione e nell'integrazione della legge; sarebbe cioè il modo di applicare la legge ai singoli casi suggeriti o imposti dai principi della giustizia ideale. E, in un certo contesto sociale del tipo di quello esistente in Italia, la giustizia ideale non credo possa essere soggettiva e deve essere interpretata dal Legislatore.

L'equo economico dovrebbe essere quello che riviene direttamente dal mercato dal libero incontro della domanda e dell'offerta.

Il canone quindi per essere equo economicamente dovrebbe essere proprio quello riveniente da un libero mercato.

A giudicare però da quanto previsto dalla menzionata legge non credo ci si voglia riferire a detto tipo di equo senza poi dire che se si fosse voluto far riferimento al giusto canone nei sensi precisati, sarebbe bastata la dizione di locazione tout court.

Non è il caso in questa sede di soffermarsi nella disamina specifica della norma legislativa; anche se è da ritenere che avrà gravi conseguenze per le discipline estimative se articolata come oggi è nota; nè ritengo sarà vantaggiosa alla stessa Collettività nell'interesse della quale, in perfetta buona fede, ci sforziamo tutti di operare.

Ricorderò succintamente quanto a tutti noto: che la prosperità di una Nazione è in funzione del suo reddito sociale. La norma legislativa tendente a scoraggiare il convoglio di una parte di ricchezza verso l'investimento costituito dal bene casa; specie se non si creano forme alternative di

investimento, può avere gravi conseguenze economiche con riflessi negativi anche nel campo economico-estimativo, come è facile intuire.

Invero norme legislative che prevedono coercizioni nella vita economica normale dei beni economici non sono fatti nuovi per gli estimatori. Anzi . . . .

Mi permetterò di ricordare tra le altre le leggi sul blocco dei fitti oggi in vigore.

Le conseguenze negative di dette leggi anche per le discipline estimative sono notorie.

Sappiamo che la Corte Costituzionale ha respinto una eccezione di anticostituzionalità formulata nei confronti, se non ricordo male, degli articoli 56 del decreto legislativo N. 745 del 1970, 1 e 2 della legge n. 833 del '69 sulla legittimità del blocco dei fitti.

In buona sostanza i Giudici hanno escluso che le disposizioni impugnate siano in contrasto con il principio di uguaglianza; esse infatti, secondo i giudici, rispondono a situazioni di esigenze del momento, non irrazionalmente valutate dal legislatore del 1970.

Così pure è stata dichiarata infondata una questione sollevata, sempre sul blocco dei fitti, dal Pretore di Roma, nei confronti degli art.li 1 e 3 della legge n. 1444 del 1963 e di tutte le norme successive che hanno prorogato queste disposizioni sino al 31.12.73 (dall'art. 1 della legge n. 1110 del 1965 all'art. 1 della legge n. 351 del 1974).

A questo riguardo i giudici hanno osservato che "il blocco dei canoni ha lo scopo di assicurare alle categorie meno abbienti il bene primario dell'abitazione. Risponde perciò alla funzione sociale della proprietà, che esso compri-me ma non annulla".

Conclude asserendo che se il blocco assumesse carattere di ordinarietà che per il momento non gli si riconosce, la Corte potrebbe essere indotta a rivederla.

Con l'approvazione della legge sull'equo canone si passerà quasi sicuramente, da una legge che rischia di essere dichiarata anticostituzionale, come visto, ad altra altrettanto irrazionale sotto il profilo economico - estimativo.

E' chiaro che entrambe prevedono coercizioni nella vita economica dei beni dalle stesse interessati, entrambe portano credo, alla distruzione parziale di beni economici e quindi di ricchezze.

Nel caso del blocco dei fitti si ha una parziale distruzione, nel senso per così dire longitudinale, della vita economica del bene casa; nel caso del cosiddetto equo canone si verifica una distruzione anch'essa parziale, ma in senso per così dire orizzontale, della stessa vita economica dei beni interessati.

Infatti, nel primo caso, la norma che prevede il blocco per un certo numero d'anni porta alla distruzione economica del bene dal momento in cui, dopo n anni, le spese cominceranno a superare i relativi redditi, non potendo le spese essere in alcun modo anch'esse bloccate; nel secondo caso, quando

sarà vigente la legge sull'equo canone, il bene sarà distrutto in parte dallo stesso momento in cui sarà imposto il relativo cosiddetto canone equo che da quanto previsto nella maggior parte dei casi sarà inferiore rispetto a quello del relativo mercato del prezzo dell'uso. La parte di bene distrutta da detta norma potrebbe essere fornita da una espressione approssimativa del tipo:

$$\frac{R_n - R'n}{r} \quad (1)$$

nell'ipotesi di bene in condizione ordinaria normale prima e dopo l'imposizione dell'equo canone, supposto che si siano verificate le ipotesi della stima analitica, si è indicato con  $R_n$  il reddito netto normale ordinario prima dell'imposizione; con  $R'n$  il reddito corrispondente al cosiddetto equo canone; con  $r$  il tasso di capitalizzazione supposto uguale nelle due condizioni del bene preso a riferimento.

Se sta per essere dichiarata illegittima la legge sul blocco dei fitti, la stessa sorte dovrebbe seguire quella del cosiddetto equo canone.

Tanto ritengo anche perchè, come ho ribadito e tentato di dimostrare più volte, l'ingiusto giuridico quasi sempre corrisponde all'illogico ed all'irrazionale, all'assurdo economico ed anche all'illegittimo costituzionale.

Le varie norme legislative, alcune delle quali mi sono permesso di prendere in disamina fugacemente sotto il determinato aspetto economico - estimativo, hanno fatto sentire i loro effetti nel mercato dei beni economici dalle stesse interessati, nel mercato cioè dei beni durevoli che notoriamente costituiscono l'oggetto delle nostre valutazioni. Proprio per questo motivo del resto, le ho menzionate.

I beni durevoli tra l'altro, compresi in varia maniera dalle numerose norme legislative, si sono venuti spesso a trovare in situazione di regime bloccato anche perchè le nuove costruzioni sono sempre meno numerose. La norma legislativa ha fatto divenire per così dire normale la situazione del bene a fitto bloccato, senza però che di essi beni si sia in generale creato un relativo mercato, in quanto, oltre al fatto che le leggi sul blocco dei fitti sono state varie ed hanno previsto anche oneri diversi, si è verificato che il bene a fitto bloccato, per quanto a me noto, non è stato oggetto di frequente compravendita.

Se cioè si volesse tracciare una curva con riferimento al noto sistema di assi ortogonali cartesiani  $x$  ed  $y$  sui quali si intendono riportare i prezzi e le quantità di bene compravenduti nel tentativo di individuare il più probabile prezzo di mercato di un bene a regime vincolistico, non credo, in generale, si possa tracciare una curva di tipo campanulare come era possibile per i beni a regime libero. Non credo sia possibile tanto anche perchè i vari beni a regime vincolistico costituiscono quasi sempre realtà a se stanti e quindi beni senza mercato.

Ritengo si verifichi cioè la strana e grave situazione, dal punto di vista

economico-estimativo, ai fini della ricerca razionale del più probabile prezzo di mercato della materiale impossibilità, di fissare la scaletta dei valori tra i quali poter collocare e quindi individuare il valore incognito da voler determinare.

Ci si trova cioè spessissimo in presenza di beni senza mercato essendo per quanto succintamente esposto il bene a regime libero un bene straordinario.

Nè credo in questa situazione sia possibile razionalmente individuare il valore di mercato servendosi degli altri criteri di stima in virtù della nota tendenza in regime di libero mercato di tutti gli aspetti economici al più probabile prezzo di mercato.

Dopo quanto esposto tra l'altro non credo abbia significato prendere in disamina il bene sotto gli aspetti del più probabile valore complementare e valore di surrogazione, dato il tipo di bene in disamina; nè sarebbe possibile determinare le quantità economiche corrispondenti al più probabile valore di capitalizzazione ed al più probabile prezzo di trasformazione perchè notoriamente le espressioni analitiche quantificatrici degli stessi aspetti fanno riferimento a prezzi di mercato che nella realtà nel caso preso a riferimento non esistono; si potrebbe dire, ma con molta cautela che l'unico aspetto economico possibile potrebbe essere quello noto come più probabile costo di produzione o di riproduzione.

Ma, a questo punto ed in queste condizioni che significato razionale potrebbe avere la individuazione del Pm quantificando il relativo Cp o Crp? Credo nessuno nè dal punto di vista economico nè chiaramente dal punto di vista matematico.

Non avrebbe alcun significato in possesso di una entità numerica corrispondente ad un solo aspetto economico, la quantificazione del Pm; ricordando che anche per esso criterio seguito (CP o Crp) è valida la nota tendenza in regime di libero mercato al Pm nè si potrebbe affermare che essa entità si identifica con quanto richiesto (Pm).

Altro disagio alle scienze estimative, oltre che dalle norme legislative, riviene dalla gravissima instabilità economica e dalla svalutazione della nostra moneta.

In un contesto sociale quale a tutti noto, con una svalutazione come quella che riguarda il nostro Paese, qualcuno di noi o forse tutti ci saremo chiesti fino a che punto sia più applicabile razionalmente la nota relazione formulata dal Niccoli, menzionata anche dal relatore di questo incontro Prof. Misseri, fondamentale di tutte le stime:

$$\Sigma V : \Sigma P = V_x : P$$

Con simbologia ben nota; si deve ricordare che essa espressione, trova la sua ragion d'essere nella nota legge d'indifferenza di economia pura la quale, tra l'altro, conserva validità se riferita a beni della stessa uniforme qualità e

quantità ed allo stesso istante.

Per le conseguenze dovute alle norme legislative non so più, dopo quanto brevemente accennato, che significato possa avere il concetto di bene simile in condizione analoga; il concetto poi di istante, che quasi sempre è stato inteso come intervallo di tempo, per renderlo aderente alla realtà del mercato dei beni del tipo di quelli oggetto delle comuni valutazioni, come deve essere inteso oggi, tenendo conto della mancanza di mercato e della sensibile svalutazione monetaria, nel tentativo di perseguire un risultato finale razionale?

In conseguenza di queste brevi considerazioni, in un periodo in cui la norma legislativa porta sempre più a far riferimento nella soluzione dei vari quesiti estimativi alla quantificazione di numeri che chiaramente nulla hanno a che vedere con le discipline estimative, si potrebbe essere indotti a ritenere la nostra disciplina superata.

In uno dei passati incontri si è proposto di cercare di adeguare la nostra disciplina alla nuova realtà.

Vogliamo tentare di dare alle discipline estimative una svolta? Quale?

Dal mio modesto punto di vista credo che tanto sia impossibile per lo stretto nesso esistente tra Estimo ed Economia.

Poichè l'Estimo è notoriamente un momento dell'Economia e poichè quest'ultima è governata da leggi generali, incoercibili, del tipo di quelle che governano le leggi fisiche, non credo si possa parlare di svolte di sorta o di adattamento, al massimo si può parlare di adeguamento nel senso però di rispettare i principi generali di sempre pena l'assurdo economico e l'irrazionale.

Solo facendo riferimento a leggi generali è possibile la verifica oggettiva.

Dobbiamo essere tutti d'accordo nel ritenere la situazione attuale di tipo straordinario, così almeno ci auguriamo, nè è possibile ritenere che si possa continuare ad esistere in una situazione del tipo accennato perchè i provvedimenti non razionali economicamente portano conseguenze che dopo un certo tempo risultano dannose per tutti.

Le discipline estimative non possono quindi modificarsi tenendo conto di una situazione contingente che dovrebbe essere ritenuta da tutti straordinaria.