

Intervento

di Agostino Liuni

Il tema proposto per questo incontro è interessante, anche perché, per quanto mi è dato di conoscere, nei diversi testi da me studiati non è stato trattato specificatamente sotto l'aspetto estimativo.

Essendo però l'Estimo notoriamente la disciplina che insegna ad esprimere giudizi circa la somma di moneta attribuibile ad un qualsiasi bene economico, in virtù di uno scopo prestabilito, evidentemente, qualsiasi problema connesso con essa disciplina dovrebbe essere risolto a prescindere dalla specifica natura del bene oggetto di valutazione.

In Estimo, ritengo, che la difficoltà della soluzione oggettiva del quesito estimativo è in funzione diretta della eventuale impossibilità di reperimento di dati rivenienti dal mercato.

Con riferimento al quesito estimativo di determinare il più probabile prezzo di mercato di un bene economico, più dati mancheranno più soggettiva sarà la valutazione perché più difficile sarà la realizzazione della nota scaletta di valori con riferimento ai quali dovrà scegliersi il posto adatto dove collocare il bene in disamina oggetto di valutazione.

Se dovessimo considerare un bene artistico culturale, e se il quesito dovesse essere quello di determinare il suo più probabile valore di mercato, abbiamo la possibilità di costruire la scaletta dei valori menzionata con riferimento a beni simili in condizioni analoghe?

Dipende dal tipo di bene artistico nel senso che, ci sono notoriamente beni artistici che sono unici: il quadro della Gioconda, la Pietà di Michelangelo, la Torre di Pisa; ce ne sono altri che

non sono unici: c'è una certa quantità di divani del '700, di porcellane prodotte da un artista, di manoscritti di un autore e così via.

Come ci si deve regolare per i casi accennati ai fini della soluzione del quesito estimativo oggetto di questo incontro?

Ci si deve, ritengo, riferire ai principi generali del cosiddetto Estimo classico, cioè dell'Estimo Estimo ed alla luce di quei principi generali cercare la soluzione del problema.

Se il problema da risolvere dovesse identificarsi con la quantificazione del più probabile prezzo di mercato, entità economica che per brevità in appresso indicherò più semplicemente con P_m , tra le diverse metodologie nelle quali artificiosamente si distinguono le varie vie da seguire ai fini della soluzione del quesito richiesto, dobbiamo, ritengo, essere d'accordo nel riconoscere che in generale per i beni artistici non è possibile alcuna forma di stima di tipo analitico che faccia riferimento all'espressione $V_0 = Bf/r$, con relativa simbologia ben nota, essenzialmente perché non esiste in generale il mercato del prezzo dell'uso del tavolo, del manoscritto, di una stampa. Questo non significa, ovviamente, voler dire che per quel tipo di beni non sia valido il noto principio di Fisher, in quanto anche per quei beni si deve pensare che forniscono indubbiamente delle utilità nel tempo le quali coacervate all'attualità forniscono proprio il valore del bene.

Sono particolari utilità ma esistono e proprio per esse del resto hanno un certo valore i beni che le forniscono, anche se non esiste un mercato con riferimento al quale, ribadisco, è possibile la relativa quantificazione economica e quindi numerica.

Scartata la possibilità della disamina del bene artistico, in generale, seguendo una metodologia di tipo analitico menzionata, cerchiamo di fare riferimento alla metodologia madre: a quella di tipo sintetico comparativo.

Con riferimento a quest'ultima via, ai fini della soluzione del quesito, credo si sarà d'accordo nel riconoscere che anche per molti beni artistici è possibile la individuazione del P_m , unicamente perché relativamente ad essi non è difficile l'indi-

viduazione di beni simili in condizioni analoghe ai fini della formazione della nota scala di valori di riferimento.

Le complicazioni, giammai le impossibilità, vengono fuori quando bisogna valutare il bene artistico unico, quello di cui giammai s'è occupato il mercato direttamente o indirettamente.

Sono però queste, credo si sia d'accordo, complicazioni non diverse da quelle che normalmente incontra il comune estimatore — intendendo per comune estimatore colui che valuta beni di cui si occupa normalmente il mercato — quando deve quantificare il Pm di un bene particolare, senza mercato, come ad esempio accade nella determinazione del Pm di un bene di tipo chiesa, stadio, stazione ferroviaria, ecc.

A questo riguardo dirò anzi che la valutazione del bene in condizioni particolari mai come oggi è divenuta la norma, il caso più frequente.

Se infatti ci riferiamo alla situazione economica in cui trovano oggi tanti beni durevoli, alla situazione conseguenziale al blocco dei fitti, situazione voluta dalla norma legislativa sia pure nell'interesse della collettività, essi beni fino ad alcuni anni orsono ritenuti beni di tipo straordinario, in che senso possono oggi essere considerati tali?

Su quest'ultimo argomento s'è parlato, se non ricordo male, anche nell'ultimo Incontro d'Estimo.

Al riguardo possiamo affermare, anche perché interessa per così dire indirettamente i beni oggetto oggi di nostra attenzione, che i beni a fitto bloccato sono sempre da ritenersi particolari, tra l'altro, anche perché i blocchi sono stati diversi e successivi nel tempo, non ha oggi significato economico parlare di mercato di simili beni, pur essendo però quelli che prendiamo più di frequente in considerazione nella soluzione dei vari quesiti estimativi.

Se fossimo in tanto d'accordo, perché allora trovarci in difficoltà in presenza di un bene d'arte?

Si tratta solo, credo, di concordare possibilmente in possesso dei principi generali dell'Estimo la via più razionale da seguire ai fini della quantificazione del voluto relativamente ad un bene da ritenersi particolare per le sue caratteristiche anche se di-

verse rispetto agli altri anch'essi particolari di cui però di frequente ci occupiamo nell'esercizio della professione, come innanzi ricordato.

In questo tentativo non dobbiamo dimenticare, che in regime di libera concorrenza vale il principio generale secondo il quale i diversi aspetti economici sotto cui è possibile prendere in disamina un bene tendono al relativo più probabile prezzo di mercato.

Se supponiamo sia valido esso principio anche per i beni d'arte, né posso immaginare quale potrebbe essere il motivo per cui in presenza di simili beni non dovrebbe essere valido, cerchiamo l'avvicinamento indiretto del richiesto Pm con la disamina del bene sotto eventuale altra angolazione economica.

L'unica angolazione possibile ritengo potrebbe essere quella corrispondente al più probabile costo di produzione o di riproduzione.

La quantificazione sotto questo aspetto economico è notoriamente sempre possibile in generale, anche se in alcuni casi molto difficile, trattandosi in buona sostanza di quantificare del bene oggetto di valutazione la somma dei costi relativi ai vari fattori della produzione e della parte di ricchezza trasformata nella produzione del bene con riferimento alle tecniche moderne Crp o alle caratteristiche proprie del bene nelle condizioni attuali Cp.

Si tratterà, al limite, a secondo del tipo del bene in disamina, di considerare il Crp o il Cp ricordando che il fine è sempre costituito dal conseguimento del risultato razionale.

Infatti, penso, sarà forse indifferente calcolare di un tavolo di trenta anni fa il suo Cp o il suo Crp; sarà difficilissimo fare altrettanto per un quadro di Picasso.

È difficilissimo, oggi, la quantificazione del più probabile costo di riproduzione di un quadro di Raffaello anche perché tra i costi costituenti quello totale relativo al bene ce n'è uno che a prima vista appare il più aleatorio nella relativa determinazione ed è quello dovuto al fattore lavoro per realizzare quel prodotto da parte di quel genio; anche se tanto, credo, non possa significare impossibilità.

È vero, infatti, che non esiste un mercato di simili prestazioni, non esiste né è immaginabile pensare ad un mercato di prestazioni professionali del tipo di quella devoluta da Raffaello nella produzione del suo prodotto, ma esiste oggi, momento della valutazione, un mercato relativo a prestazioni professionali analoghe sia pure abbastanza lontane e diverse da quelle del grande artista.

In sede di quantificazione di un costo si sarà tanto più nell'opinabile quanto più si sarà lontani dal mercato.

Ci saranno più probabilità che accada tanto, quanto più la prestazione da valutare sarà del grande artista, straordinaria rispetto al mercato e quindi alla norma.

La quantificazione dell'aggiunta eventuale al valore relativo delle prestazioni normali professionali non ci deve sgomentare. Mi permetto infatti di ricordare quante volte l'estimatore, pur avendo operato seguendo i crismi della razionalità economica, si deve adeguare alla realtà del mercato per tener conto delle peculiarità del bene oggetto di valutazione operando aggiunte o detrazioni. Ricordo anche quante volte il valore di stima non si identifica con il valore di mercato.

Tanto sappiamo non significa nulla se si è operato razionalmente per risolvere il quesito estimativo; e nelle valutazioni non è prevedibile il non prevedibile: se tanto per assurdo accadesse l'estimatore diverrebbe l'indovino.

In buona sostanza ritengo che per la valutazione dei beni d'arte bisogna comportarsi come per gli altri beni economici.

Per i beni artistici ad oggi, per quanto a me noto, forse, perché male informato, nella quantificazione dei cosiddetti prezzi di mercato relativi, non ci si è mai sforzati di dimostrare razionalmente le risultanze ottenute.

Asserisco tanto, forse ingiustamente come ritengo avrò la possibilità in questa sede di convincermi, e che gli estimatori dei beni artistici, si uniformano più che in ogni altro campo estimativo al noto motto « ipse dixit » di aristotelica memoria, in quanto il numero spesso con tanta disinvoltura elevato a dignità di prezzo relativamente a questi beni viene riportato come

verità indimostrata, come assioma, al quale bisogna credere solo per rispetto di colui che ne ha assunto la paternità.

Tra un numero però quantificato semplicisticamente dal vate, e la determinazione di un prezzo riveniente dalla disamina del bene sotto un aspetto economico Cp o Crp, aspetto che quantifica solo eccezionalmente il Pm richiesto, ritengo si sia d'accordo nel dovere far riferimento al razionale, tra l'altro, perché verificabile.

La disamina del bene anche se solo sotto una particolare angolazione ci quantifica per lo meno una entità economica.

Seguendo cioè razionalmente le teorie estimative si quantificheranno entità probabili, razionalmente determinate, preferibili credo, ai numeri normalmente riportati e chiamati tanto disinvoltamente prezzi.

In Italia, nazione ricca di opere d'arte, sarebbero auspicabili soluzioni razionali di simili problemi anche per i tanti aspetti, tutti importanti, con tanto connessi.