

Convenzionalità del valore
ed empirismo dei prezzi
nella stima dei beni infungibili

di Nino Zizzo

1. — Il tema prescelto per questo VIII Incontro, si appalesa, oltre che interessante, delicato e complesso, meritevole, quindi, di un'analisi attenta e potremmo dire coraggiosa per pervenire alla formulazione di corollari che abbiano utilità operativa.

Circa un decennio addietro, alcuni specifici quesiti di stima, quali la valutazione del « castagno dei cento cavalli », una pregevole « carrozza » del Settecento, un « castello medioevale », ricadente in un'ampia proprietà terriera, mi hanno sollecitato un momento di riflessione per stabilire se la teoria estimativa potesse offrire una metodologia valida a quantificare monetariamente i citati beni oggetto di valutazione. I risultati di questa riflessione mi portarono ad una duplice constatazione: *a)* che l'Estimo, soprattutto per il profondo processo revisionistico che da quasi un ventennio lo caratterizza, sempre più si scosta tra formulazioni teoriche, basate su ipotesi arbitrarie, astratte e quindi irreali, e momento applicativo, in cui le complesse e non unidirezionali variabili rendono difficoltosa quella *reductio ad unum* che è il giudizio di stima finale; *b)* che la spiccata atipicità dei beni immobili, in generale, e dei beni infungibili, in particolare, caratterizza ogni prezzo di scambio senza quegli attributi di « universalità », « istantaneità », « casualità », generando la formulazione di teoriche che rimangono pure esercitazioni, anche affascinanti, di tavolino.

Di fronte ai citati casi specifici, si è potuto individuare un

certo « costo di conservazione » che acquista, volta per volta, un suo particolare aspetto di connotazione e rivelarsi di segno positivo o negativo. Ad esempio, per la stima del « castagno dei cento cavalli », dovendosi calcolare un'indennità di espropriazione da parte di un ente pubblico, per una certa valorizzazione turistica del bene, il « costo di conservazione » veniva a rappresentare un fattore di maggiorazione dell'indennità. Di rimando, nel caso del « castello medioevale », il « costo di conservazione » costituiva un sottraendo nella valutazione della proprietà in cui tale bene ricadeva.

L'analisi del « costo di conservazione » ed i limiti della sua applicazione, nonché la sua sistemazione nella teoria estimativa, sono stati riportati in un mio studio del 1969 (*Finalizzazione estimativa della prospezione economica*, in « Collana di studi e ricerche della Facoltà di Economia e Commercio dell'Università di Catania »).

Ripropongo in questo « Incontro », agganciandomi alle relazioni ufficiali, l'interrogativo se, nel momento attuale, l'Estimo offre una metodologia valida per i beni infungibili. La risposta, che trova, come detto, motivazione nel citato studio, può essere riassunta nel titolo posto al presente intervento.

I beni infungibili non hanno, né possono avere, un valore monetario e tutte le volte — come in caso di stabilire un premio di assicurazione — si è costretti a quantificare monetariamente il valore di un bene appartenente a questa categoria, si scade su una base convenzionale. Il prezzo, a sua volta, non scaturendo da un valore, può essere individuato e recepito empiricamente. La distinzione, in un certo senso audace, è meritevole di un commento, sia pure nella fattispecie breve, tenendo presente il tipo di mercato, sufficientemente *trasparente*, della prevalenza, in certi casi, dell'aspetto tecnico, dei vincolismi giuridici, come dalle leggi speciali esistenti, dalla presenza di « tecnici-commercianti », della tendenza progressiva dello Stato ad estendere il suo diritto di proprietà alle opere d'arte, nonché dall'allentamento da parte dei privati, almeno in certi Stati, a detenere, con l'assunzione di un complesso di rischi, in proprietà, le opere d'arte.

2. — Risulta opportuno, nell'approfondimento dell'eventuale soluzione che si intende ravvisare, articolare in categorie i beni infungibili.

Una prima interessante distinzione riguarda i beni infungibili immobili e beni infungibili mobili. Nella prima categoria in cui rientrano ad esempio i castelli o quelle costruzioni artistiche di alto pregio, annoverate nell'elenco dei monumenti nazionali, la soluzione estimativa appare possibile e sufficientemente facile. Difatti, un castello medioevale, se in condizioni statiche e di manutenzione precarie, può essere stimato o « a sito e cementi » o a « prezzo di trasformazione ». Taluni edifici di interesse nazionale — in cui normalmente il lato artistico e di pregio si limita al prospetto — il giudizio di stima si può fondare su un « prezzo di ricostruzione », di cui molti esempi si colgono per edifici settecenteschi, di stile barocco, nella città di Catania.

Per quanto riguarda, invece, i beni infungibili mobili, occorre introdurre il ragionamento di logica estimativa sulla base di quel principio di complementarità che sollecita ed evidenzia la domanda e che si concretizza, nella misura monetaria, nei ricorrenti e particolari mercati internazionali. In questo caso, la legge speciale del 1939 pone quei noti vincolismi che, come risulta evidente, conferiscono allo Stato quel diritto di prelazione, normalmente di « disturbo », contenendo l'ampiezza del mercato e condizionando la libertà di scambio. Forse, appare importante per questa categoria di beni, distinguere per ogni autore, se trattasi di un quadro o di un gruppo scultoreo, oppure per quegli autori ormai nell'*olimpò della celebrità*, l'entità numerica dei beni creati e conosciuti. Sulla base di questo dato, ogni bene di un certo autore è fungibile con gli altri beni dello stesso artista. In tale situazione, allentandosi il carattere di infungibilità per ogni singola opera, risulta meglio « manovrabile » il prezzo che rimane sempre di rilevazione empirica. Al limite, per ogni periodo storico — dato che il gusto dei consumatori può variare — si potrebbe attribuire ad ogni artista un certo *valore di base*. S'intende che un tale dato avrebbe solo carattere di qualificazione economico-tecnica di un artista e potrebbe

essere espresso in una scala di merito per gli autori di una certa epoca e di una certa scuola. Al di là di questa indicazione, molto utile ai fini orientativi, nessun valore può condizionare concretamente il prezzo di scambio. Un esempio significativo, per dare base all'anzidetto, si ha in quella raccolta di prezzi inerenti i francobolli, annualmente ed ufficialmente pubblicata da comitati specializzati in questo settore. Tra il dato indicativo di questi « cataloghi » ed il prezzo effettivamente realizzato nello scambio, si registrano scarti notevolissimi, molto interessanti ad essere recepiti per formulare deduzioni valide sul tema in discussione.

3. — È importante chiarire la funzione del tecnico in questo particolare mercato. Occorre distinguere colui che, per sua specifica competenza, è chiamato a riconoscere in una certa opera d'arte, il periodo in cui è stata realizzata, l'autore o la scuola di appartenenza. In questo caso, il tecnico, la cui funzione è prevalente e decisiva, non influisce in alcun modo sul prezzo di scambio. Per converso vi è il « tecnico-commerciante », la cui azione ha un potere decisionale quasi esclusivo, sia perché è colui che normalmente recepisce concretamente i beni mobili infungibili, presso i singoli proprietari, spesso non in grado di valutarne l'importanza artistica e monetaria, e sia perché organizza e controlla le vendite in una situazione di quasi monopolio. Sono proprio i « tecnici-commercianti » che, partendo da un *valore di base*, attraverso un'appropriata campagna pubblicitaria, determinano i prezzi di scambio su quei livelli che, di volta in volta, preventivamente stabiliscono. Sono loro che dominano, accelerano e decelerano gli scambi dei beni mobili infungibili, tagliando fuori l'estimatore, in senso tradizionale ed istituzionale, che — come detto — può solo dare un modesto contributo complementare, in base alla situazione economico-finanziaria di quelle classi da cui deve sortire il probabile acquirente.