



QUANTO VALE UN RUDERE ARCHEOLOGICO di Fabrizio Lemme

Mi sono sempre chiesto se sia possibile studiare il diritto senza esercitare la professione dell'Avvocato.

Questo, perché il diritto nasce dal fatto, come si legge nei Testi Romani e le vicende quotidiane costituiscono una costante forma di ispirazione per qualunque giurista od "operatore del diritto", come io preferisco dire, almeno in riferimento alla mia persona.

Come studioso di diritto dei beni culturali, ho sempre alimentato il mio approfondimento scientifico attraverso l'esperienza dei casi concreti, che mi venivano offerti da cause, quesiti, ecc..

Anche il tema che tratterò in quest'articolo mi viene da un caso concreto.

Il proprietario di un terreno in territorio etrusco, recentemente, mi ha chiesto come si dovesse valutare un importante reperto archeologico, che aveva determinato l'esigenza di espropriazione da parte dell'Amministrazione cui compete la tutela.

Il reperto non era suscettibile, ovviamente, di alcun uso in termini attuali: era costituito da un imponente muraglione eretto dal popolo misterioso che popolava la Toscana, l'Alto Lazio e perfino alcuni territori della Campania e del Molise.

L'Amministrazione dei Beni Culturali, proprio in funzione del reperto, intendeva espropriare la vasta area ove lo stesso era inserito.

Il reperto era suscettibile di una valutazione autonoma rispetto al terreno? E in caso affermativo, con quali criteri esso doveva valutarsi? E in caso negativo, quale incidenza esso aveva nella valutazione del terreno che l'ospitava?

Confesso che non mi sarei posto mai simili problematiche se il mio estimatore, che si era recato da me per un parere, non me ne avesse dato il destro.

E cercherò di sintetizzare le risposte che ho dato ed il percorso logico che ho seguito.

Esiste, nella valutazione dei beni mobili ed immobili, una tecnica che tende ad istituirsi come scienza e che si denomina "Estimo civile e rurale": essa viene insegnata anche nelle Facoltà di Ingegneria e di Agraria.

Per i beni mobili di carattere culturale, normalmente insuscettibili di produrre reddito, l'Estimo non è riuscito ad elaborare alcun criterio o tecnica di valutazione.

Quest'estate, visitando il Museo Bonnat di Bayonne, ho potuto vedere la Mostra della bella collezione raccolta dai coniugi Milgrom, accompagnata da un Catalogo esemplare che reca, oltre ad una bellissima introduzione di Pierre Rosenberg, anche una prefazione dei collezionisti.

Questi ultimi, con riferimento ai loro acquisti, hanno candidamente dichiarato non solo di non



aver pensato mai ad una speculazione ma anche all'impossibilità di fare un investimento speculativo in beni culturali, visto che nulla è più fluttuante e soggettivo del loro valore.

E' la conferma di quanto ho sempre sostenuto, anche su questa Rivista.

Diversa è la conclusione per i beni immobili. Vi sono, infatti, edifici storici dichiarati di particolare interesse (quindi, beni culturali in senso stretto) che vengono normalmente ceduti in locazione, per uffici od abitazioni di particolare pregio.

In questo caso, è possibile capitalizzare il reddito (ad un saggio di interesse particolarmente basso) e si avrà il presumibile valore di mercato, cui si dovrà aggiungere anche un valore ulteriore, legato al particolare prestigio connesso al bene culturale.

Peraltro, anche in questo caso si dovrà prescindere, a mio avviso, dal mediare il valore di capitalizzazione con il valore di ricostruzione del bene (cd. "valutazione a sito e cementi"), che rappresenterebbe, secondo l'Estimo, il migliore criterio per la valutazione immobiliare.

Infatti, che senso avrebbe, per il romano Palazzo Farnese, fare una valutazione "a sito e cementi", che non potrebbe mai ridarci lo splendido originale cinquecentesco?

Ma un immobile archeologico non solo non è valutabile "a sito e cementi" ma non produce neppure alcun reddito.

La valutazione sarebbe allora totalmente arbitraria?

Vi dirò la risposta che ho dato al mio interlocutore. Poiché il terreno ove il reperto sorge è particolarmente esteso ed include anche un casale, si può immaginare quale fonte di reddito potrebbe costituire un "agriturismo" nel quale l'offerta sarebbe: "venite ad abitare all'ombra di un insediamento etrusco!"

L'emozione che offrirebbe una simile esperienza si tradurrebbe senz'altro in un incremento sensibile degli incassi legati all'agriturismo e sarebbe quindi possibile attribuire una potenzialità di reddito anche al reperto antico.

Certo, ove la soluzione nell'agriturismo non fosse immaginabile, bisognerebbe pensare solo a come un possibile acquirente potrebbe valutare l'affascinante idea di diventar padrone di parte dell'Etruria Settentrionale.

Ma ritorniamo allora all'impossibilità di attribuire una cifra qualsiasi ad un simile godimento estetico. E siamo ancora una volta al di fuori di ogni parametro di riferimento.

Il Giornale dell'Arte - ottobre 2008