

ATTIVITÀ SCIENTIFICO-CULTURALE

- Seminario di studi in onore di E. Marengi, Milano
8 giugno 1995
- XXV Incontro di Studio su "L'estimo nell'ordinamento
delle professioni", Roma 2-3 ottobre 1995
- XXVI Incontro di studio "La riqualificazione delle aree
metropolitane: quale futuro?", Milano, 17-18 giugno 1996.

Seminario di studi in onore di E. Marenghi, Milano 8 giugno 1995

Si è tenuto l'8 giugno scorso, presso il Politecnico di Milano, un ottimo Convegno-Seminario su: "Aspetti evolutivi della scienza estimativa" in occasione del 70° della scomparsa del Prof. Ernesto Marenghi, organizzato dai Proff. Alberto Gabba e Sergio Mattia, secondo il seguente programma:

Ore 9.30 Saluto del Rettore del Politecnico di Milano Adriano De Maio
Saluto di U. Sorbi - Università di Firenze - Presidente Ce.S.E.T.

Coordinatore: U. Sorbi - Università di Firenze
A. Gabba - Politecnico di Milano - "L'opera di Ernesto Marenghi"

U. Sorbi - Università di Firenze - "Significato e importanza del saggio di interesse o fondiario nel pensiero e nelle opere di Ernesto Marenghi"

S. Di Fazio - Università di Catania - "Il contributo del Marenghi agli studi di contabilità agraria"

F. Brioschi - Politecnico di Milano - "Il ruolo della proprietà nell'opera di E. Marenghi"

S.C. Misseri - Università di Catania - "Gli investimenti fondiari"

F. Lechi - Università di Milano - "Modernità di Marenghi nelle analisi gestionali, fondiarie e fiscali"

G. Stellin - Università di Padova - "Il contributo della statistica all'estimo tra passato e presente"

Ore 12.00 Interventi programmati

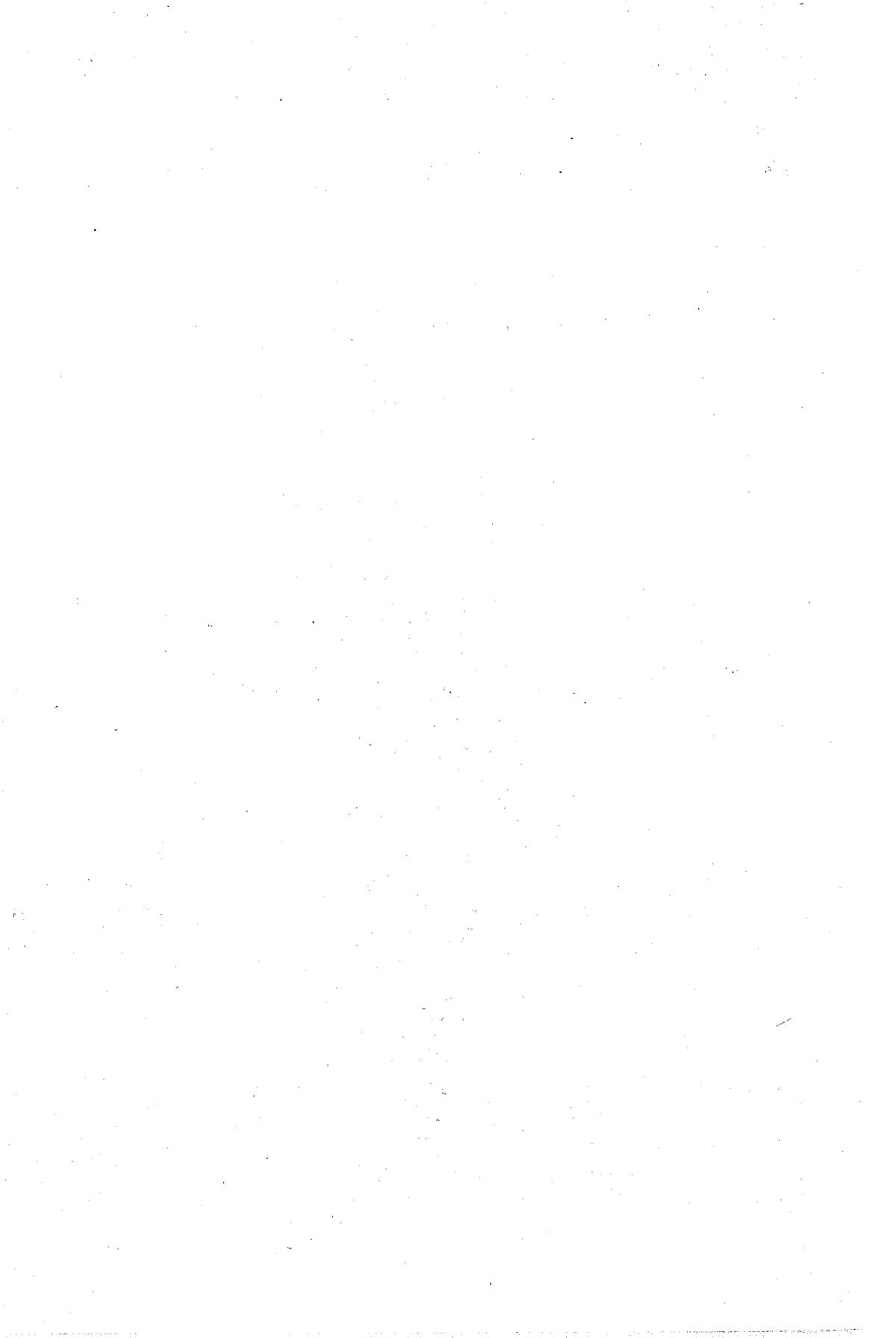
Ore 14.30 Coordinatore: R. Roscelli - Politecnico di Torino - Preside della Facoltà di Architettura

S. Mattia - Università di Firenze - "Criteri e metodi di valutazione dei beni immobiliari culturali"

M. Polelli - Università di Milano - "La valutazione dei capitali fondiari"

G. Azzone - Politecnico di Milano - "La valutazione delle imprese"

Interventi programmati



**Resoconto del XXV Incontro di Studio del Ce.S.E.T., tenutosi
a Roma il 2-3 ottobre 1995**

a cura di **E. Marone**

Il XXV Incontro di Studio su "L'estimo nell'ordinamento delle professioni", svoltosi a Roma il 2-3 ottobre presso il Centro Congressi dell'Università degli Studi La Sapienza, è stato dedicato all'approfondimento delle problematiche relative ai sempre più diversi campi operativi in cui è necessario l'utilizzo delle competenze estimative.

L'Incontro ha voluto offrire così un primo contributo per la definizione di un orientamento metodologico capace di dare una maggiore uniformità alle stime e nello stesso tempo avviare la messa a punto di un protocollo delle valutazioni. Particolare attenzione è stata rivolta al coinvolgimento di tutti gli operatori del settore, che oggi sono rappresentati da un gran numero di soggetti provenienti da differenti ambiti professionali, e non più solo dagli specifici cultori della materia.

L'attualità e l'importanza dell'Incontro sono testimoniate pure dal patrocinio offerto dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, dal Ministero di Grazia e Giustizia, dal Ministero dell'Industria, Commercio e Artigianato, dal Comune di Roma e dalla Camera di Commercio I.A.A. di Roma. Il Convegno si è svolto in collaborazione con il Dipartimento Caratteri degli Edifici e dell'Ambiente dell'Università La Sapienza di Roma ed ha suscitato l'interesse e la partecipazione di molti docenti, studiosi e tecnici del settore.

Nella prima Sessione di Studio, coordinata dal Prof. Maurizio Grillenzoni, si è discusso delle "Competenze estimative e degli ambiti professionali" attraverso la presentazione di sei relazioni. Le prime tre hanno fatto luce sullo stato dell'arte nel pensiero estimativo e le altre sullo stato dell'arte nella pratica professionale.

Il prof. Casini, ha affrontato il tema della valutazione dei beni e dei servizi ambientali e dei relativi problemi teorici e applicativi.

Dopo avere fornito alcuni chiarimenti relativi al concetto di valore, l'Autore ha voluto mettere in evidenza la profonda differenza che può esistere nell'analisi dei diversi metodi di valutazione dei beni e servizi ambientali a seconda che ci si trovi a dovere affrontare processi decisionali pubblici o invece situazioni di carattere privato. La relazione ha quindi preso in esame distintamente i due problemi mettendo in evidenza come nel primo caso non sempre è necessario arrivare ad una monetizzazione della valutazione e che anzi molto spesso il ricorso a tale monetizzazione può essere fuorviante ai fini di una corretta valutazione del bene.

Diverso è stato l'approccio del secondo tipo di stima, che l'A. ha trattato nel caso delle stime dei danni come stima esemplificativa nell'ambito privatistico, per cui è invece sempre necessario pervenire alla individuazione di un preciso valore. Nei casi più semplici e dove questo è possibile l'A. ha suggerito di adottare la soluzione di valutare il costo del ripristino mentre, dove ciò non è possibile, la migliore stima del valore monetario dovrebbe essere frutto di una combinazione delle diverse metodologie (valori d'uso, valutazioni ipotetiche etc...) che tengano conto della gerarchia dei valori ottenuti con ciascuna di esse.

E' seguita poi la relazione del prof. Curto che si è soffermato sullo stato dell'arte dell'estimo urbano. Dopo un breve excursus sull'evoluzione di questa branca dell'estimo la relazione ha messo in evidenza le differenze che caratterizzano le procedure estimative deterministiche e quelle probabilistiche. Nel primo caso, quando la differenziazione dei beni non è tale da alterare la formazione del prezzo, si possono utilizzare i procedimenti pluriparametrici di tipo deterministico; quando invece si hanno gli effetti della differenziazione sul funzionamento del mercato è sicuramente indispensabile considerare la componente stocastica e ricorrere pertanto alle procedure di tipo probalistico.

L'A. si è poi addentrato nel complesso campo delle valutazioni degli investimenti immobiliari soprattutto relativi al patrimonio pubblico, tenendo conto dell'effettivo contesto politico-istituzionale del nostro Paese e della realtà economica e sociale a cui si fa riferimento in modo da evitare il persistere di quella separazione fra momento teorico e momento operativo.

Il prof. Signorello per parte sua ha analizzato con la sua relazione le diverse procedure attualmente impiegate nella misura del valo-

re delle risorse ambientali, mettendone in rilievo pregi e difetti. L'A. in particolare si è soffermato sul metodo del prezzo edonistico, sul metodo del costo del viaggio, sul metodo della valutazione contingente e sul metodo del "benefit transfer".

Nelle conclusioni l'A. ha sottolineato che l'importanza della valutazione delle risorse ambientali richiederà un maggior numero di competenze professionali necessarie alla formulazione delle stime. Per arrivare a soddisfare queste nuove esigenze sarà necessaria una sempre più accurata e aggiornata conoscenza teorica, metodologica ed empirica.

Il secondo gruppo di relazioni della prima Sessione hanno offerto una panoramica sullo stato dell'arte nella pratica professionale.

Il prof. Cupo ha evidenziato le problematiche dell'agronomo nella pratica professionale e in particolare nell'attività di valutazione dei beni fondiari, degli espropri, delle servitù coattive e della valutazione di impatto ambientale (V.I.A.).

In particolare la relazione ha avuto come obiettivo quello di individuare quali debbano essere gli aspetti dell'attività professionale che vanno maggiormente studiati e approfonditi e quello di diffondere le conoscenze relative alla portata di alcuni strumenti utilizzati nella pratica professionale. A conclusione della dettagliata analisi compiuta per ognuno dei temi trattati l'Autore ha suggerito di disciplinare la materia sia per le finalità didattiche che per quelle operative.

Il contributo del prof. Miccoli ha riguardato la proposta di un modello operativo per la valutazione dei grandi patrimoni immobiliari a destinazione speciale. L'A. ha esaminato il ruolo che un catasto riformato potrebbe avere nelle valutazioni estimative e successivamente ha illustrato la metodologia individuata per la stima dei grandi patrimoni immobiliari attraverso la proposizione di un caso applicativo relativo alla valutazione delle cabine elettriche secondarie. L'A. auspica quindi che l'odierno Incontro rappresenti la sede per raccogliere le proposte da lui avanzate. In particolare nella relazione si richiama l'importanza dell'informatizzazione dei dati catastali, la necessità di un apporto di professionalità esterne all'amministrazione per quanto concerne l'accatastamento dei beni ed infi-

ne l'esigenza di rinnovare le metodologie estimative in modo da migliorare la trasparenza, la rapidità e l'oggettività delle stime.

La relazione del prof. Orefice ha concluso gli interventi della prima Sessione di lavoro offrendo un quadro relativo all'insegnamento della disciplina estimativa nelle Facoltà di Ingegneria, mettendone in evidenza lacune e incongruenze. Si sottolinea inoltre che nella Facoltà di Ingegneria l'ordinamento giuridico prevede ancora una sola figura di laureato e la possibilità di iscrizione ad un unico albo professionale.

La "Coerenza metodologica e trasparenza delle valutazioni" è stato il tema della seconda Sessione dei lavori dell'Incontro che il prof. Realfonzo ha introdotto con un'ampia relazione. Il prof. Realfonzo ha fra l'altro ricordato che in un precedente Convegno, quello tenutosi a Capri nel 1989, era stata proposta una "Carta" delle valutazioni che appunto voleva fornire uno strumento per la definizione di un possibile protocollo delle valutazioni.

L'A. ha quindi auspicato che quella precedente esperienza possa oggi essere utilizzata per la definizione del protocollo che l'attuale Incontro si è posto di definire. In questa seconda sessione gli interventi da parte di rappresentanti degli ordini professionali, degli studiosi di estimo e dei professionisti sono stati numerosi e hanno conferito all'Incontro stesso il consueto particolare interesse e vivacità che caratterizza da sempre i Convegni del Ce.S.E.T.

Da ultimo il prof. Grillenzoni, dopo un'ampia e dettagliata analisi dei motivi che rendono sempre più necessario un coordinamento fra il momento teorico e quello operativo, ha espresso nel suo intervento la necessità che il Ce.S.E.T. costituisca al suo interno un gruppo di ricerca che possa rendersi parte attiva nella definizione di un "Protocollo delle valutazioni".

A conclusione dell'Incontro il prof. Roscelli con la sua relazione ha evidenziato i punti di maggiore interesse emersi nell'ambito delle due giornate di studio ed ha poi esposto alcune sue considerazioni sul tema della "trasparenza del processo valutativo". In particolare il prof. Grittani ha messo in evidenza come esistano alcuni aspetti operativi dell'estimo, legati soprattutto all'incertezza, che sono tuttora aperti nella pratica estimativa. L'A. ricorda che, come è noto,

l'estimo si occupa di beni per i quali non sussiste un apprezzamento univoco, con la conseguenza che molto spesso si perviene a valori troppo distanti fra loro. E' quindi necessario come primo passo stabilire dei margini di errore definendo delle regole ben precise che permettano di ridurre l'enorme distanza fra i valori di uno stesso bene. Poiché nell'ambito estimativo si agisce in un ambito probabilistico, l'A. ritiene che sia conveniente rimanere, quando è possibile, in un contesto economico quantitativo.

L'enorme differenza fra i valori è spesso dovuta anche alle diverse convenienze che sono in gioco; poiché le ragioni del conflitto sono ineliminabili occorre stabilire delle regole, attraverso la definizione di un "codice procedurale" e l'approntamento di "protocolli d'uso", che siano in grado di ridurre la variabilità del risultato estimativo. In questo caso i risultati potrebbero variare solo in funzione dell'attendibilità dei dati, della loro quantità e numerosità. Rimane comunque indispensabile l'ampliamento della base informativa sul territorio, così come è necessario costruire modelli che mantengano aggiornati e correggano i valori nel tempo.

Il prof. Roscelli ha concluso il suo intervento ricordando che gli Istituti e Dipartimenti Universitari possono svolgere un ruolo fondamentale in questa direzione e che il Ce.S.E.T. ha avuto, e può continuare ad avere una funzione di stimolo per avviare esperienze significative in tale senso.

XXVI Incontro di studio: La riqualificazione delle aree metropolitane: quale futuro?", Milano 17-18 ottobre 1996.

E' in corso la preparazione del XXVI Incontro di Studio, che intende affrontare i problemi economici, estimativi e finanziari connessi alla riqualificazione e alla trasformazione delle aree metropolitane.

Il titolo è: "La riqualificazione delle aree metropolitane: quale futuro?".

Il Prof. Polelli prevede lo svolgimento dell'Incontro, il 17 e 18 ottobre 1996, per evitare sovrapposizioni con altre manifestazioni scientifiche ed accademiche alle quali possono essere interessati i soci del Centro.

L'Incontro, con tutta evidenza, si articolerà in tre Sessioni che si svolgeranno nell'Aula Magna dell'Università degli Studi di Milano.

Com'è consuetudine i soci saranno tempestivamente informati del programma definitivo con l'invio di un'altra circolare e, poi, del successivo talloncino-invito.

NOTE E SEGNALAZIONI

- Le voci "valutazione" ed "economia" nei Nuovi Dizionari Universali di Arti e Mestieri e di Agricoltura, di *Alberto Gabba*
- Formazione e diffusione di un repertorio italiano di estimo, di *Ernesto Milanese*
- El valor de las obras de arte di Salvatore Corrado Misseri. Ed. Università Politecnica di Valencia e Università degli Studi di Catania. 1994, di *Pilar Roig Picazo*
- "Lo sviluppo del mondo rurale: problemi e politiche, istituzioni e strumenti" - Atti del XXXI Convegno di studi della SIDEA - Campobasso, 22-24 settembre 1994

Le voci "valutazione" ed "economia" nei Nuovi Dizionari Universali di Arti e Mestieri e di Agricoltura

A. Gabba*

Entrambe queste opere, apparse l'una¹ nella prima traduzione italiana nel 1830, l'altra² nel 1834, coi tipi di Giuseppe Antonelli in Venezia, recano alla voce "valutazione" una identica definizione che nel primo dizionario al tomo XIII, stampato nel 1834, ha in calce il cognome Cavalieri, mentre nel secondo, al tomo XXVI pubblicato nel 1850 non figura alcun autore.

E' ben presumibile che l'autore sia Nicola Cavalieri San-Bertolo³, che di questo argomento ebbe a trattare nelle sue *Istituzioni di Architettura statica e idraulica*⁴ a proposito delle Stime. Nozioni e criteri fondamentali⁵.

Quello che qui interessa rilevare è che per questa voce sono state seguite le *massime generali* del suo trattato, nell'ampliamento del campo della valutazione alle "operazioni analitiche di stima rivolte all'esecuzione di qualsivoglia lavoro".

Per formulare questo apprezzamento il Cavalieri non inizia con il processo del "dettaglio estimativo", distinto nel dévis e nel ristretto, ma, "stabilito il fine che si vuol conseguire", prende in considera-

* Già Prof. ordinario di Estimo ed Esercizio professionale nell'Università di Milano.

1) Nuovo Dizionario Universale Tecnologico o di Arti e Mestieri e della Economia industriale e commerciante compilato dai Signori Lenormand, Payen, Molard Jeune, Laugier, Francoeur, Robiquet, Dufresnay, ecc.

Prima traduzione italiana, vol. 61, Venezia, G. Antonelli, MDCCCXXX-1859.

2) *Nuovo Dizionario Universale di Agricoltura*, per cura del Dottor Francesco Gera, Tomi I-XXVI, Venezia, G. Antonelli, 1834-1850.

3) Per una bibliografia di Nicola Cavalieri San-Bertolo vedasi: A. Gabba, *Il catalogo della biblioteca di Nicola Cavalieri San-Bertolo: una rievocazione della sua cultura e della sua opera*, Pavia. Tip. del Libro, 1984.

4) N. Cavalieri San-Bertolo, *Istituzioni di Architettura statica e idraulica*, Bologna, Cardinali e Frulli, MDCCCXXVI.

5) N. Cavalieri San-Bertolo, *Op.cit.*, Vol. II, Libro Quinto, Capo I, pp. 427 e seg.

zione il "piano" dell'opera, per passare poi ad una "proposta ragionata" o "progetto".

Con questo palesa la convenienza della proposta avanzata accomunando la dimostrazione della spesa preventiva, che estende all'accertamento delle successive spese annuali di manutenzione, al vantaggio economico risultante. Riconosciuta così la fattibilità dell'opera in un attento esame dei vari fattori componenti, il Cavaliere passa a precisare le spese da farsi, che suddivide in quattro distinte categorie: materiali, mano d'opera, mezzi, spese di sorveglianza, amministrazione e di garanzia del lavoro.

In tutta questa illustrazione del vocabolo in esame può riconoscersi la giusta suddivisione dei significati di valutazione e stima, essendo stato riservato alla prima voce ogni ipotesi di intervento in merito al *piano* e al *progetto* come fondamento specifico e primo strumento di pensiero e di intervento e collegata alla seconda, alla stima, ogni operazione inerente alla determinazione dei costi globali per la perfetta esecuzione.

La necessità oggi riconosciuta⁶ di questo approccio ai diversi livelli delle successive definizioni della progettazione, in cui diventano essenziali i momenti della valutazione dei benefici e dei costi associati ad ogni possibile alternativa, era stata dal Cavaliere in effetti avanzata già dal 1826 nei suoi precisi aspetti.

Questo è quanto possibile osservare nella voce redatta dal Cavaliere nel Dizionario di arti e mestieri che il Gera⁷ riporta integralmente nel 1850 nel suo Dizionario di Agricoltura⁸.

Non così è avvenuto per la voce "Economia"⁹ che nel Dizionario di agricoltura del Gera viene trattata con grande diffusione e ampiezza di riferimenti alle teorie degli economisti, ai rapporti con l'agricoltura, alla natura e ai rapporti della produzione, alla classificazione dei prodotti e del consumo, alla valutazione della consumazione e dei bisogni.

6) S.C. Misseri, *Introduzione alla misura empirica del valore*, Aestimum n. 29, Ce.S.E.T., 1993, pp. 24-26.

7) Per la figura di Francesco Gera vedasi: P.F. De Horatiis, *Gli agronomi illustri. Note biografiche*, Milano, G. Brigola e C., 1879. Ved. pure: S. Cettolini, *Cenni sulla vita e sulle opere di Francesco Gera agronomo coneglianese*, Cagliari, Tip. Muscas di P. Valdès, 1896.

8) F. Gera, *Nuovo Dizionario Universale* ..., Op. cit., Tomo XXVI, Parte II, pp. 915-917.

9) F. Gera, *Nuovo Dizionario Universale* ..., Op. cit., Tomo IX, pp. 251-307.

In questa edizione due paragrafi presentano poi una particolare importanza per l'attuale avvicinamento dell'estimo alla statistica; quello riguardante *l'intima unione dell'economia sociale e della statistica* e quello dell'*apprezzamento dei bisogni per la compilazione dei prospetti statistici*.

In essi viene posto in risalto l'utilità dei prospetti statistici onde conoscere la consistenza delle occorrenze: un primo passo nel rivolgersi all'approfondimento dei fatti raccolti, per addivenire alla valutazione dei fenomeni, dei bisogni e dei beni che ne sono oggetto.

Da questi dizionari compilati nella prima metà del secolo XIX emergono così indicazioni significative per le fonti della teoria estimativa, in un senso più vasto di quanto l'economia rurale dell'epoca e successiva è stata solita a presentare nell'unico riferimento all'agricoltura come fattore predominante condizionante.

Viene aperto nell'esame di voci enciclopediche formulate prevalentemente sugli studi del Rozier e altri autori d'Oltralpe¹⁰ un panorama di rilevante interesse per l'azione valutativa, che subisce profondi aggiornamenti e integrazioni nel richiamo degli scritti dei Verri, Moretti, Borgnis, Cavaliere San-Bertolo, Ridolfi e tanti altri, che nella introduzione della sua opera il Gera ricorda per il riferimento dovuto alle loro opere.

10) Vedasi il: *Nuovo corso completo di agricoltura teorica e pratica, ossia Dizionario ragionato ed universale di Agricoltura*. Opera compilata sul metodo di quella del fu Abate Rozier, conservandone anche tutti gli articoli, riconosciuti per buoni dall'esperienza, dai Membri della Sezione d'Agricoltura dell'Istituto di Francia, Tomi 1-XXVI, Padova, V. Crescini, 1817-1827. Corredata di aggiunte ed annotazioni l'edizione di Tomi XXXII in Napoli, Minerva, 1826-1833.

Nella prima edizione al Tomo IX (1818), pp. 25-35, si fa riferimento alla sola Architettura rurale. Così per la voce "valore" ne Tomo XXVI (1822), pp. 169-170, è solo richiamata la stima d'una terra per il valore proprio e per quello relativo, stabilita sul canone che paga il fittajuolo o sul prezzo medio di ciascuna sorta di terra del fondo.

Résumé

Pour deux mots de valeur économique et estimative à été formée une confrontation en consultant deux dictionnaires encyclopédiques de la première moitié du XIX siècle.

Les analogies et les différences qui apparaissent attestent le remarquable progrès scientifique de cette époque.

Abstract

The meaning of two words, connected to the economic estimate, is studied in different encyclopedian dictionaries of the beginnings of XIX century.

Analogies and differences appear, which attest an important and scientific progress in that period.