

## In tema di "protocollo delle valutazioni" Maurizio Grillenzoni\*

Su invito del coordinatore dell'odierna sessione, Prof. Almerico Realfonzo, prendo la parola per alcune riflessioni sul tema in oggetto.

Nel presentare il XXV Incontro di studio Ce.S.E.T. ho ritenuto di intitolare l'editoriale di *Aestimum* (n. 32, 1995): "la società cambia e l'Estimo si evolve!". Ne sono testimonianza le dotte Relazioni presentate nel corso della prima sessione dedicata allo stato dell'arte nel pensiero estimativo e nella pratica professionale.

Cambia anche, a mio avviso, *il modo di fare professione*<sup>1</sup>. Di esercitare cioè quelle competenze che, collegando teoria e prassi, possano avvicinare il mondo della sperimentazione scientifica a quello dell'applicazione professionale ed, insieme, sappiano rispondere con *servizi* coerenti ai quesiti posti da varie committenze, private e pubbliche, vicendevolmente coinvolte in conflitti di interesse particolare o in decisioni di pubblico interesse.

In un generale processo di adeguamento dell'ordinamento delle professioni, per quanto liberali possano ancora considerarsi a livello individuale o di gruppi monodisciplinari, non dovrebbe pertanto ritenersi superflua la proposta di addivenire ad un *protocollo delle valutazioni*: momento certamente focale di questo Incontro.

Io sono persuaso che Giovanni Grittani volesse, al riguardo, dare un messaggio forte in quest'assise. Se ne parlava da tempo, avendo per anni sviluppato assieme argomenti di comune interesse. Non ho potuto però raccogliere testimonianza diretta del Suo dise-

---

\* Prof. ordinario di Estimo Rurale nell'Università di Bologna.

1) In un'interessante lettera inviata all'editore (cfr. *The Appraisal Journal*, ottobre 1994, p. 638-9) un professionista estimatore si domanda: *Do appraisers have a future?* Dopo avere riscontrato che *the appraisal industry is in trouble* per la concorrenza esercitata da altre professionalità, riconosce che gli estimatori *must provide services that our clients need and want ... We still need rules, but those rules should exist to foster excellence, not to dictate methodology... We must also embrace new technology, altrimenti i clienti... are not willing to pay much for our services.*

gno propositivo, sul quale riferiranno i Suoi più diretti collaboratori. Avverto comunque il sentimento di onorare la memoria dell'amico prematuramente scomparso, cercando di delineare il percorso che dovrebbe unire, operativamente, *coerenza metodologica e trasparenza delle valutazioni*.

Eviterò, nella fattispecie, di riprendere concetti esposti nel citato editoriale, auspicabilmente già letto da colleghi ed amici presenti.

Mi limiterò perciò a circostanziare il mio intervento parafrasando a ritroso quanto gli antichi Scolastici solevano indicare per verificare la validità di una iniziativa innovativa<sup>2</sup>. In termini espliciti: come conseguire gli obiettivi e perché si ponga la proposta indicata come "protocollo delle valutazioni". Dalla risposta che sapremo dare a siffatti interrogativi dovrebbe più chiaramente emergere il contenuto di tale proposta, atteso che gli obiettivi sono chiaramente mirati a conseguire una sempre maggiore trasparenza delle valutazioni.

\* \* \*

La risposta al "come" non è altrettanto agevole né univoca, alla luce dei molteplici contributi offerti nella sessione dedicata alle "competenze estimative e ambiti professionali".

Una prima riflessione è che se quest'ultimi si ampliano (orizzontalmente), quelle (le competenze, cioè) tendenzialmente dovrebbero diversificarsi (verticalmente) in rapporto al contenuto metodologico delle procedure di valutazione adottate. In sostanza, l'Estimo da semplice "arte" dovrebbe tendere sempre più ad incorporare una componente "tecnico-scientifica", capace di gestire la complessità di talune valutazioni.

Certamente esistono aree d'intervento estimativo, in cui gli incarichi possono essere assolti a livello individuale da singoli professionisti con specifica preparazione estimativa e provata esperienza "di campo". Esistono, peraltro, quesiti di interesse economico-estimativo, per i quali l'incarico sembrerebbe maggiormente pertinente a "gruppi interdisciplinari", coinvolgendo in tal caso diverse competenze professionali (giuridiche, biologiche, geocartografiche, ingegneristiche, paesaggistiche, ecc.), opportunamente coordinate da un "leader" valutatore. Si pensi alla stima dei danni ambientali, alla valutazione

---

2) I loro interrogativi, in proposito, sono così sintetizzabili: *quid* (cosa), *cur* (perché), *ad quid* (verso quali obiettivi), *quomodo* (come).

dei beni e servizi quali-quantitativi coinvolti nei processi decisionali pubblici, e via dicendo.

Mi risulta che in altri Paesi (segnatamente, alcuni tra quelli di ispirazione giuridica anglosassone) studi professionali dotati di competenze interdisciplinari assolvano egregiamente a detti incarichi, partecipando - per altri quesiti estimativi - anche a "collegi arbitrali". Il ricorso all'istituto dell'*arbitrato* meriterebbe maggiore considerazione, in un processo di concertazione tra gli ordini professionali interessati, anche alla luce dell'evoluzione in atto del diritto comunitario che porta a visualizzare questo approccio anche in un'ottica transnazionale.

Le "camere arbitrali", costituite presso varie Camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura (Milano, Genova, Bologna, ecc.) costituiscono una risposta operativa a vari quesiti e conflitti di interesse commerciale, immobiliare, ecc. per la risoluzione stragiudiziale del relativo contenzioso.

\* \* \*

Una seconda riflessione attiene ad aspetti d'ordine metodologico. Argomento senz'altro di attualità, coinvolgendo ricerca e sperimentazione di procedure valutative, verifica ed attendibilità di trasferimento in sede d'applicazione professionale. Certamente lo sviluppo di programmi informatizzati e di "software houses" capaci di gestire una molteplicità d'informazione ha fortemente stimolato i ricercatori delle più giovani generazioni alla speculazione scientifica, ampliando la sperimentazione di modelli variamente definiti e richiamati anche in questo consesso. Non indulgerò su questi aspetti, se non per:

- i) ribadire l'opportunità di un'azione continua di verifica degli strumenti (matematici, statistici) utilizzati e dei risultati ottenuti, al fine di renderli sempre più affidabili e trasferibili sul piano di applicazione professionale;
- ii) sottolineare l'opportunità di incrementare i rapporti di colleganza interdisciplinare e di trasferimento delle "innovazioni" metodologiche dal mondo scientifico a quello operativo.

Su quest'ultimo aspetto vorrei che il mio pensiero non fosse frainteso, appartenendo istituzionalmente al primo, ma esercitando - talvolta e per quanto consentito - l'attività professionale di estimato-

re. Proprio in relazione a questa mia duplice veste, mi permetto di porre all'attenzione di questo consesso una sensazione da tempo avvertita e, peraltro, confidata ad alcuni colleghi e/o professionisti... e siamo al "perché".

Non vi pare che, quanto più emerge un continuo e sistemico approfondimento metodologico, tanto più si assista ad una certa ritrosia del mondo operativo (pubblico e privato) ad accogliere procedure di valutazione più accurate e perfezionate (o, se volete, "ad elevato contenuto metodologico")?

Se tale sensazione ha qualche fondamento, indispensabile dovrebbe risultare il contributo degli ordini professionali nel promuovere iniziative mirate alla valorizzazione della professione estimativa, non soltanto in attività di tipo partecipativo ad organi consultivi e/o deliberativi<sup>3</sup>, ma anche di tipo informativo e formativo, affinché la nostra professionalità venga meglio conosciuta e riconosciuta.

In varie sedi ho già avuto occasione di sottolineare l'importanza dei *sistemi informativi a supporto dell'attività estimativa*: sistemi riferibili ad indicatori non soltanto monetari (di valore, di costo, di reddito), ma anche di carattere geografico-territoriale per valutazioni di monitoraggio ambientale.

Certamente un'azione verso le istituzioni pubbliche che detengono e non diffondono informazioni disponibili potrebbe contribuire a dare maggiore trasparenza a taluni segmenti di mercato tradizionalmente "opachi" od a comparti di intervento pubblico<sup>4</sup>.

Si collega a questa "informazione" l'avvertita esigenza di *servizi di formazione e di aggiornamento professionale*, quale collegamento "on progress" tra didattica formale ed incontri seminariali in cui si possa dibattere la casistica estimativa di maggiore attualità, unitamente ad azioni coordinate e mirate a conseguire un glossario di termini, di simboli, in sostanza, di "linguaggio" estimativo che potrebbe dare vita ad un "codice procedurale".

---

3) Il riferimento è rivolto ad una presenza qualificata in sede di Consigli comunali, Commissioni camerali, Commissioni censuarie, tributarie, ecc.

4) Esemplicando: valori di accertamento a fini fiscali e/o amministrativi per transazioni di beni immobili in cui siano coinvolti enti pubblici, amministrazioni statali, regionali e locali; prezzi di appalto delle opere pubbliche comparati alle previsioni dei progetti; costi di recupero edilizio e/o di restauro monumentale realizzati dalla mano pubblica (come opportunamente segnalato da Realfonzo).

Un'obiezione, al riguardo, è prevedibile (per non dire scontata): "chi sa fa; chi non sa, insegna" (o, se preferite, programma).

\* \* \*

Io non so se esista l'indispensabile volontà d'intenti per avviare un processo d'ammodernamento concertato delle regole estimative. So soltanto che un siffatto processo dovrebbe coinvolgere diffusamente sia le componenti scientifiche, sia quelle professionali ed, insieme, avviare un dialogo, aperto e razionale, con qualificati rappresentanti delle istituzioni giuridiche e della pubblica amministrazione.

Se da queste brevi note, così come da altri ben più incisivi contributi, emergessero elementi meritevoli di adeguato approfondimento, certamente le finalità dell'odierno Incontro risulterebbero, almeno in parte, soddisfatte. Tanto più se si potesse pervenire, in tempi brevi, alla costituzione di un "gruppo di studio", con il compito di fissare le coordinate del proposto "Protocollo delle valutazioni"<sup>5</sup>.

Sarebbe, tuttavia, utopistico attendersi risultati operativi immediati. L'importante è, però, che il lavoro di gruppo sia avviato con razionalità e responsabilità d'intenti.

In questo contesto, ritengo che il Ce.S.E.T. possa costituire un punto di riferimento qualificante per quanti si sentano coinvolti in questo percorso non facile, ma senz'altro stimolante ed ineludibile. Considero pertanto l'argomento dell'odierno Incontro una tematica aperta, degna di essere ripresa in successive occasioni d'incontro.

---

5) Utili riferimenti, al riguardo, sono offerti dalla "Carta di Capri", che l'amico Realfonzo ha richiamato e che potrebbe opportunamente ampliarsi ai molteplici ambiti di intervento estimativo in campo operativo.

## **Abstract**

This short paper integrates the editorial address to the 25th Meeting of Ce.S.E.T.

As far as the society is changing, we must modify the way of managing our professionalism, through multidisciplinary co-operation, which might provide new technology and information services to private clients and public institutions. We still need new rules to be introduced into the valuation environment, not only testing new procedures and methodologies, but updating teaching activity and professional training also.

## **Résumé**

Ce bref rapport complète la direction éditoriale du 25ième Meeting du Ce.S.E.T.

Comme la société c'est en train de se évoluer, on doit modifier les modalités de gestion de notre profession, par la collaboration des disciplines différentes, au moyen de nouvelle technologie et services d'information aux clients particuliers et aux organismes publics. On doit chercher des nouvelles règles à introduire dans l'environnement de l'évaluation, pas seulement avec l'expérimentation des procédures et méthodologies, mais aussi à travers l'activité d'ajournement didactique et de formation professionnelle.