

La professionalità del Geometra nell'Estimo

A. Scanavino*

Perito Agrimensore (Geometra) in italiano, Valuer (valutatore) in inglese: lo stretto legame esistente tra la nostra professione e le funzioni estimative si desumono già dal titolo professionale.

Non stupisca quindi che la preparazione del geometra - con insegnamenti che solo eccezionalmente e parzialmente vengono impartiti in qualche scuola di ingegneria civile - preveda lo studio di tutti i settori dell'estimo: metodologia estimativa, stime agrarie e forestali, stime per danni, stime legali, stime dei fabbricati e delle aree fabbricabili, estimo condominiale ed estimo catastale.

Una professione, la nostra, legata alla consistenza dei beni immobiliari pubblici e privati, che trova la sua esplicitazione nella necessità di determinare confini e conoscere la superficie delle proprietà collegandola all'imposizione di tributi da parte del potere statale. Le prime notizie storiche certe risalgono ai regni dell'antico Egitto che, condizionati dalle inondazioni periodiche del Nilo, dovevano rideterminare annualmente confini e valori.

Lo stretto collegamento esistente tra la misurazione e l'imposizione fiscale comporta una approfondita conoscenza del valore economico (estimo), sia del terreno stesso, sia dei beni che sopra vi insistono.

Consequenziale il legame tra la funzione di rilevatore dell'esistente e la determinazione del corrispondente valore economico.

Questa caratterizzazione si riscontra in tutti i Paesi occidentali, e non solo in essi. Sono geometri i rappresentanti italiani del Tegovofa (Gruppo Europeo degli Estimatori dell'Attivo Investito) e del Tiavsc (Gruppo Mondiale degli Estimatori). La Commissione 9 della Federazione Internazionale Geometri (FIG), Organizzazione a livello mondiale della categoria, si occupa di valutazione e gestione.

Dovendo valutare la percentuale di incidenza dell'attività estimativa sul complesso delle attività di un geometra professionista,

* Geometra, Consigliere Nazionale dell'Ordine dei Geometri

si può dire che essa viene esercitata come parte basilare di qualsiasi settore della nostra professione. Coloro che ne fanno un'attività specifica sono circa il 30% del totale.

Analizzando i vari settori dell'estimo nei quali opera il geometra, terremo anche conto delle nuove forme con cui, specie negli ultimi anni, viene esercitata.

Tradizionalmente, le competenze dei geometri, valorizzate dalla approfondita conoscenza del catasto che si concretizza anche nella determinazione degli estimi catastali (nostri colleghi fanno parte infatti delle Commissioni censuarie), si esplicano innanzitutto nel contenzioso tributario, sia nella veste di componenti delle commissioni tributarie provinciali, sia come assistenza tecnica al contenzioso stesso, con stime dei fondi rustici, delle aree fabbricabili e degli immobili.

La determinazione del valore di mercato di un terreno o di un bene immobile nelle transazioni è sicuramente una delle prestazioni più richieste ai geometri, i quali risultano essere anche i professionisti maggiormente utilizzati dai notai per la stesura della relazione tecnica che accompagna i rogiti.

Riconoscimento della specifica esperienza, nonché possibilità di incremento di questo tipo di attività, ci è stato dato, unitamente a ingegneri, architetti, dottori agronomi e periti agrari con 10 anni di iscrizione all'albo, dalla legge 86 del 25 gennaio 1994, istitutiva dei fondi di investimento immobiliare di tipo chiuso. Gli articoli 6, 7 e 8 prevedono infatti l'istituzione di un elenco di periti di tali fondi comuni presso il Ministero del Tesoro e ne disciplinano l'attività imponendo tra l'altro l'obbligo al Consiglio di Amministrazione della Società gestrice dei fondi di acquisire un giudizio di congruità del valore di vendita di un immobile del fondo. Tale giudizio, corredato da una relazione analitica contenente i criteri seguiti e la loro rispondenza a quelli previsti dal regolamento del fondo, dovrà essere trasmesso dal collegio dei Periti, oltre che alla Società stessa, alla Banca d'Italia ed alla Consob. Dimostrazione che non esistono limitazioni di valore sul già costruito.

L'albo è regolamentato da un decreto del Ministero del Tesoro, il 616 del 9/9/'94.

Le conoscenze di estimo sono inoltre fondamentali nell'attività di progettazione edilizia perchè consentono sia valutazioni previsionali di spesa realistiche sia, da pochi anni in verità, analisi di costi e

benefici atti ad individuare le modalità più idonee alla realizzazione dell'opera commissionata, nonché il collaudo amministrativo delle opere eseguite.

Ovviamente, per il campo progettuale, valgono anche nella quantificazione i limiti che sono propri del geometra in edilizia.

Le stime effettuate in agricoltura appartengono sia al settore di individuazione del valore del terreno, dei suoi prodotti, nonché dei manufatti afferenti la piccola e media azienda agricola, sia a quello della stima dei danni prodotti dalle calamità naturali.

I limiti di competenza per le valutazioni in campo agricolo riguardano le aziende di notevole importanza economica, caratterizzate dai cicli produttivi complessi ed integrati non molto frequenti, nel nostro Paese causa la grande parcellizzazione della proprietà contadina, o le attività agricole che richiedano specifiche cognizioni scientifiche e tecniche.

Le nostre cognizioni di estimo rurale, quindi, ci consentono di operare correttamente su culture nostrane tradizionali, siano esse erbacee o essenze legnose, anche di estensione ragguardevoli.

Non altrettanto può dirsi per biotopi complessi o di assenze non nostrane, anche se di piccola o piccolissima estensione.

Approfitto di questa occasione per segnalare come non esista una definizione giuridica dei termini bosco, foresta e coltivazione arborea. Ritengo che tale carenza vada sanata, oltre che per una più corretta individuazione delle competenze professionali, anche, e direi soprattutto, per consentire una corretta valutazione economica di tali complessi vegetali, anche in rapporto a danni ambientali da questi subiti.

Un settore tradizionale, ma in via di forte evoluzione, è quello delle perizie dei danni in agricoltura provocati dalle calamità naturali. Tale attività, legata a forme assicurative, è stata gestita sino ad ora in via primaria dalle compagnie di assicurazione attraverso il fondo di solidarietà nazionale in agricoltura, previsto dalla legge 590/91, e riguarda i danni prodotti dalla grandine su prodotti agricoli: alcuni dati:

- * valore in percentuale delle attuali produzioni nazionali di uva, frutta, riso, mais, tabacco, frumento assicurate: 42% del totale;
- * valore medio del prodotto assicurato: intorno ai 4500 miliardi di lire anno;

- * corpo peritale impegnato e composto da Agronomi, Periti Agrari e Geometri iscritti ai rispettivi albi e che hanno integrato con conoscenze specifiche la loro formazione di base: 3.900 unità di cui il 40% geometri.

Si tratta quindi di una realtà economicamente rilevante con enormi potenzialità di sviluppo in un prossimo futuro quando, anche grazie a quanto previsto dalla legge 185/92, ed in armonia con i disposti comunitari, le polizze assicurative verranno estese ad altre calamità naturali, nonchè si realizzerà la polizza unica per le aziende agricole.

La nostra attività professionale è molto richiesta ed apprezzata dall'autorità giudiziaria, sia come CTU, sia come esperto del giudice nelle procedure esecutive immobiliari. E' tuttavia difficile quantificarne la rilevante, se non preminente, presenza perchè, com'è noto, la scelta del perito, nell'ambito degli elenchi dei consulenti tecnici presso i tribunali, dipende esclusivamente dalle scelte del giudice e non è collegata a limiti di competenza. A conferma dell'apprezzamento della nostra attività da parte dell'autorità giudiziaria, si segnala che taluni Collegi provinciali sono stati sollecitati dalla stessa a istituire corsi di formazione ed aggiornamento nella materia, per ampliare la base peritale.

Oltre ai criteri usuali dell'estimo, si prende in considerazione la formazione di analisti del valore per una attività di gruppo pluridisciplinare. Attività tesa ad abbattere i costi globali delle opere pubbliche e private attraverso considerazioni funzionali che fanno porre l'attenzione sui costi di esercizio e di gestione oltre a quelli di realizzazione che si richiede ormai di dovere preventivare con grande approssimazione prima della progettazione.

Questa è, in grande sintesi, una parte della presente attività professionale del geometra nel campo estimativo. E il futuro? Le prospettive sono, in generale, a nostro giudizio, significative di un forte incremento dell'attività estimativa, legato sia alle varie forme di assicurazione: da quella per i danni provocati dalle calamità naturali sull'urbano di cui, specie in Italia, si sente grande bisogno, alle valutazioni legate allo sviluppo dei fondi pensionistici volontari che certamente porteranno ad uno sviluppo degli investimenti, alle assicurazioni legate ai rischi professionali, etc. etc.

Un ulteriore sviluppo è legato alla valutazione dell'impatto ambientale che, come già ampiamente illustrato nel corso del Conve-

gno promosso dal Consiglio Nazionale a Montecatini nel settembre 1990, in quanto studio preventivo dei riflessi che l'intervento umano avrà sull'habitat e delle correzioni tecniche necessarie a ridurne od eliminarne le modificazioni dannose, vede il geometra inserito a pieno titolo nell'ampio gruppo di esperti che devono operarvi.

La V.I.A. comporta una serie di stime, sia in fase preventiva per ottimizzare i costi in rapporto ai benefici ivi compresa la qualità ambientale della vita, sia in fase successiva, per la determinazione del danno economico prodotto da una sua mancata o non corretta applicazione.

E' prevedibile che questa attività diventi sempre più rilevante, visto l'instaurarsi anche in Italia della prassi, consolidata negli altri Paesi, di effettuare volontariamente la V.I.A., onde evitare citazioni per danni.

Da tenere inoltre presente che a breve dovrebbe divenire operante l'allegato II della direttiva CEE che ne estende l'obbligatorietà ben al di là delle grandi opere finora soggette.

There aren't abstracts in english language and in french language because they aren't furnished by the Author; so we are sorry.

Il n'y a pas les résumés en anglais et français pas envoyés par l'A.; nous Vous prions de nous excuser.

Mancano i sommari in lingua inglese e francese non forniti dall'Autore; ci scusiamo vivamente di ciò.