

## Esercizio della libera professione, competenze e trasparenza delle valutazioni

Marco Jodice\* - Sergio Benvenuti\*\*

E' abitudine frequente, discutere tra Colleghi ed Amici, sul corretto modo di svolgere la Professione di Estimatore e l'esito delle conversazioni non ha avuto grandi evoluzioni negli anni: ancora oggi tutti risultano convinti che l'unico modo di svolgere la Libera Professione di Estimatore (Agronomo, Architetto, Forestale, Ingegnere, Geometra, Perito Agrario, Perito Industriale, eccetera), consista ne:

1. l'iscrizione ai relativi Ordini Professionali o Collegi;
2. la rimozione di eventuali condizioni ostative, come è il caso dei Pubblici Dipendenti che – magari non iscritti ad un Ordine o ad un Collegio o addirittura privi di abilitazione – talvolta anche senza la prescritta autorizzazione dell'Amministrazione di appartenenza, effettuano consulenze estimative anche per Privati, magari utilizzando le stesse strutture dell'Amministrazione alla quale appartengono.

Vorremmo che fosse chiaro chiaro che non ci riferiamo a quelle Convenzioni di alto spessore tecnico-scientifico, affidate a Istituti di Ricerca anche prestigiosi, perché è evidente che l'elevato contenuto culturale delle ricerche ed il pubblico interesse che le motiva, non consente spesso di affidarle a Liberi Professionisti ancorché associati; come è anche noto, d'altronde, che l'attuale normativa non consente l'impiego dei Docenti Universitari a tempo pieno, nella risoluzione di problemi estimativi o di qualsiasi altra natura, di Privati Cittadini.

Sia gli uni, autorizzati o no, che gli altri, non potranno svolgere alcun tipo di attività che rientri nelle competenze dei professionisti se non sono iscritti ad un Ordine o ad un Collegio;

3. l'esercizio della Professione o come Professionista singolo o in associazione sia temporanea che permanente (Studio Tecnico Associato) anche con altri professionisti di altre discipline purché iscritti ai rispettivi Ordini.

---

\* Prof. Associato di Estimo ed Esercizio Professionale Facoltà di Architettura di Firenze.

\*\* Dott. Agr., già docente di Estimo, professionista in Firenze.

Le osservazioni sopra esposte non traggono origine soltanto da considerazioni di ordine morale: l'attuale normativa, infatti, non consente l'esercizio delle nostre professioni a soggetti che si trovino nelle seguenti condizioni:

- 1) non iscritti ad Ordini o Collegi (la mancata iscrizione ai rispettivi Albi Professionali è punita dall'art. 348 del Codice Penale);
- 2) iscritti ad Ordini o Collegi che effettuino la loro attività non in proprio ma come soci (o addirittura dipendenti) di Cooperative di Professionisti, di Società di Persone o di Capitali;
- 3) pubblici dipendenti quali funzionari comunali, provinciali e regionali; Docenti e Ricercatori Universitari a tempo pieno ecc. (ai quali, se iscritti ad un Albo Professionale, è consentita l'attività solo in favore di Organismi Giudiziari o di Committenti Pubblici, ove chiamati per chiara fama).

La mancata verifica delle condizioni sopra indicate, oltre a comportare l'inosservanza delle norme civili e penali che regolano l'argomento (ad es.: l'art. 348 C.P.) comporta anche un evidente comportamento scorretto nei confronti di chi svolge regolarmente la professione risultando, essi soggetti, esentati:

- a. dal rispetto dei minimi tariffari (ed è modesta consolazione il pensare che tale illecita attività possa perfino essere non retribuita a norma dell'art.2231 C.C.: nullità del contratto per difetto di capacità);
- b. dalla tenuta dei registri contabili e dalla conseguente iscrizione ai registri I.V.A.;
- c. dal versamento dell'imposta comunale sugli immobili per le attività professionali;
- d. dal pagamento della "Tassa sulla Salute";
- e. dalle verifiche sui redditi tipo Minimum Tax e/o da coefficienti presuntivi nonché a tutte le altre che, giustamente, l'Amministrazione Finanziaria ritenesse opportuno effettuare sulle Libere Professioni.

Altro problema che, nelle nostre professioni, non si è voluto risolvere è quello della competenza specifica.

Nel campo estimativo, soprattutto, le competenze di agronomi, ingegneri, architetti, geometri e periti vengono fatte continuamente incrociare anche se, per la verità, i dispositivi di legge sono a volte abbastanza chiari.

Lamentiamo da tempo l'assenza degli albi specializzati all'interno dei singoli ordini professionali. Facile ed annosa la polemica nei

confronti degli albi degli ingegneri: civili, aeronautici, meccanici, elettronici... tutti raccolti all'interno di un unico albo finiscono per avere le stesse identiche competenze professionali; ma ulteriori specializzazioni sono oggi facilmente distinguibili anche, ad esempio, tra architetti dove urbanisti, restauratori, arredatori e progettisti sono raccolti in un unico albo quando gli stessi curricula universitari permetterebbero facilmente di distinguerne formazione culturale e conseguente preparazione specifica.

Anche tra i laureati in agraria, non crediamo sia distinzione così artificiosa quella tra agronomi, forestali e tropicalisti che hanno un curriculum studiorum diverso e, nel caso di agronomi e forestali, sostengono esami di abilitazione distinti anche se, poi, finiscono con il confluire in un unico albo con competenze professionali indistinte.

E mentre l'argomento si fa sempre più frequentato, provocando spesso sterili rivalità tra professionisti, l'attività del geometra spazia tranquillamente attraverso tutti i settori sopra ricordati e quella del perito agrario è in pratica identica a quella del dottore agronomo.

Basterebbe osservare in che modo, anche nell'attività giudiziaria, si ricorre attualmente alla scelta degli esperti: i giudici si avvalgono dell'opera degli iscritti negli Albi speciali dei Tribunali e delle Corti di Appello, nei quali sono distinti diversi settori di esperienza e conoscenza: medico-chirurgica, industriale, commerciale, agraria, bancaria e assicurativa e del quale fanno parte tutti coloro che, avendo maturato l'anzianità necessaria nelle rispettive professioni, ne fanno istanza. Come si vede la distinzione che l'Albo speciale fa è ridotta tra esperti nel settore industriale (nel quale confluiscono tutti gli ingegneri, gli architetti, i geometri e periti) e nel settore agrario (nel quale, per il settore estimativo, finiscono per confluire agronomi, ingegneri, geometri e periti).

Per i nostri settori la scelta dell'esperto dovrebbe essere guidata dalle leggi istitutive degli Ordinamenti professionali che, tutte, contengono riferimenti come quello che citiamo dall'art.4 dall'Ordinamento Professionale per ingegneri ed architetti (Legge 24/6/1923 n.1395) e dall'art. 56 del Regolamento per quelle professioni.

Dice il citato art. 4: *«Le perizie e gli altri incarichi relativi all'oggetto della professione di ingegnere e di architetto sono dall'autorità giudiziaria conferiti agli iscritti nell'albo. (...) Tuttavia, per ragioni di necessità o di utilità evidente possono (...) essere affidate a persone di competenza tecnica,*

*anche non iscritte nell'albo, nei limiti e secondo le norme che saranno stabilite col regolamento».*

Così pure l'art.6 dell'ordinamento professionale per dottori agronomi e forestali (L. 7 gennaio 1976 n.3), che recita: *«Gli incarichi relativi all'attività professionale sono affidati dall'autorità giudiziaria e dalle pubbliche amministrazioni agli iscritti negli albi.*

*Qualora esse intendano conferire incarichi a persone non iscritte nell'albo, ne enunciano i motivi del provvedimento».*

L'art. 56 del Regolamento per le professioni di architetti ed ingegneri detta che *«le perizie e gli incarichi di cui all'art.4 della Legge 24 giugno 1923 n.1395, possono essere affidati a persone non iscritte nell'albo soltanto quando si verifichi una delle seguenti circostanze: a) che si tratti di casi di speciale importanza i quali richiedano l'opera di un luminare della scienza o di un tecnico di fama singolare, non iscritto nell'albo; b) che si tratti di semplici applicazioni della tecnica non richiedenti speciali preparazione scientifica o che non vi siano nella località professionisti iscritti nell'albo ai quali affidare la perizia o l'incarico».*

Gli stessi identici termini sono usati nell'art.18 del R.D. 21/11/1929 n. 2248 Regolamento per l'esercizio professionale dei Dottori in Scienze Agrarie.

Rileggiamoci, per conferma, anche i punti (a), (f), e (g) dell'art. 16 del Regolamento per la professione di geometra dettato con Regio Decreto 11 febbraio 1929 n.274 dove, nel definirne i campi di attività, sostiene che esso può sostituire l'ingegnere (e dunque l'architetto e l'agronomo) nei limiti delle funzioni descritte al citato art.16 dello stesso R.D., e gli sono quindi consentite, in particolare:

- a) *operazioni topografiche di rilevamento e misurazione di triangolazioni secondarie a lati rettilinei e di poligonazione, di determinazione e verifiche di confini; operazioni catastali ed estimi relativi (operazioni, dunque, di rilievo topografico e di valutazione di buona semplicità: alle più complesse, secondo il R.D. provvedono altri tecnici);*  
(...)
  - f) *stima, anche ai fini di mutui fondiari e di espropriazione, di aree urbane e di modeste costruzioni civili; stima dei danni prodotti dagli incendi.*
- Nelle stime nel settore agro-forestale è concessa l'attività al geometra ma:
- g) *è fatta eccezione per i casi di notevole importanza economica e per quelli che, per la complessità di elementi di valutazione, richiedono le speciali cognizioni scientifiche e tecniche dei dottori in scienze agrarie.*

Come si vede, anche nelle operazioni estimative, il R.D. pone un evidente limite dimensionale alle competenze del geometra: lo stesso che pone alle sue competenze di tecnico progettista.

La stessa eccezione sopra riportata alla lettera (g) è contenuta nel R.D. 25/11/1929 n.2365, concernente il regolamento per la professione di perito agrario, all'art. 19 lettere (b) e (d) che regolano la stima e la divisione di fondi rustici, valutazione dei danni alle colture e la stima delle scorte, ecc.

Sappiamo bene come, nonostante un chiaro dettato di legge, sia enti pubblici, che i privati, che l'amministrazione della giustizia, si facciano ben guardia dall'osservare quelle limitazioni professionali: il pretendere che ingegneri, architetti, agronomi e dottori forestali facciano altrettanto con la normativa che in questo senso non si esprime con altrettanta chiarezza, è probabilmente utopia.

Eppure da una precisa distinzione delle competenze, discenderebbe con più facilità quella chiarezza e trasparenza degli elaborati estimativi che questo convegno giustamente applica: quella chiarezza e trasparenza che mal si adattano all'incompetenza di chi sa di agire al di fuori del campo delle proprie conoscenze tecniche.

Se è vero che l'Estimo, come scienza derivata dall'economia, si poggia su di un unico corpus dottrinario, è anche vero che le sue specifiche applicazioni si fondano componenti tecniche e tecnologiche tanto rilevanti da non potere fare a meno della competenza di specifici tecnici.

E' possibile che la stima del valore di mercato di grandi superfici boschive (magari interessate da una indicazione di parco), quella di importanti allevamenti equini e bovini (iscritti ai rispettivi albi genealogici), che la stima del valore di mercato di aziende agrarie e forestali di grande superficie (spesso costituite da una complessità di beni economici diversi tra di loro), affidata a soli ingegneri, architetti o geometri, possa contare su un elaborato corretto, compiuto e convincente?

E una valutazione di impatto ambientale con i successivi monitoraggi (da estendersi inevitabilmente agli effetti indotti su flora e fauna) affidata a quelle sole competenze professionali, sortirà un risultato affidabile?

E' possibile che la stima del valore di costo di un restauro o quella di mercato di aree urbanizzabili, sempre più spesso disinvoltamente affrontata tramite il valore di trasformazione, quando affi-

data ad agronomi o geometri (che ben poco possono discernere sul valore di costo della trasformazione urbanistica ed edilizia), possa esser fondata su una elaborazione trasparente?

Riteniamo fuori dubbio che la scarsa compiutezza delle elaborazioni che lamentiamo si fonda sostanzialmente sull'incompetenza dei soggetti che le producono e che a niente varrà lo sforzo prodotto in questa giornata di lavori se, nel contempo, non verrà posta all'attenzione degli ordini e dei collegi (o forse più propriamente dei sindacati di categoria) il problema degli ambiti professionali.

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

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

Mancano i sommari in lingua inglese e francese non forniti dagli Autori; ci scusiamo vivamente di ciò.