

Estimo e Certificazione

A. Tringali-Casanuova*

Il mio desiderio è quello di portare un contributo all'argomento in discussione, attraverso considerazioni e valutazioni maturate durante oltre dieci anni di esperienza nel campo dell'Estimo come Agronomo Professionista e, recentemente, come Socio e Presidente della Società D.A.T.A., una cooperativa costituita nel 2000 che associa diciotto Studi professionali di Agronomi e Forestali operanti nelle province della Toscana.

Il Prof. Polelli, nella sua prolusione, ha posto opportunamente in primo piano l'attenzione sulla necessità di trovare criteri estimativi innovativi in risposta all'evoluzione subita dal territorio rurale ed in relazione alla molteplicità delle figure professionali che vi esercitano la loro attività.

Le caratteristiche sociali ed economiche che il territorio rurale va assumendo, con connotazioni sempre meno rigide e definite rispetto al territorio urbano, la pianificazione dello sviluppo del territorio inteso come risorsa collettiva sempre più gestita attraverso approcci interdisciplinari, richiedono collaborazione tra Agronomi e le altre figure professionali.

Altro aspetto economico di rilievo, è dato dal maggiore dinamismo del mercato in funzione della trasformazione dei modelli organizzativi aziendali, per cui la capacità imprenditoriale riveste un ruolo sempre più centrale; in questo senso il principio dell'ordinarietà, applicato classicamente dall'Estimo, si trova ad essere inadeguato nella formulazione del giudizio di stima poiché postula il valore del bene cristallizzato in una situazione di staticità, mentre nella realtà il valore è funzionale ad una serie di parametri fortemente condizionati da fattori intrinseci od estrinseci in continuo dinamismo.

In un mondo rurale sempre più articolato e complesso, è quindi necessario per l'Agronomo rivedere e rinnovare il proprio ruolo all'interno della categoria professionale in risposta alle particolari esi-

*Agronomo, Libero Professionista e Presidente della Società D.A.T.A. (Dottori Agronomi Toscani Associati).

genze di un mercato sempre più integrato a livello europeo e aperto alla concorrenza internazionale.

I professionisti, che oggi operano nel settore, si trovano a dover soddisfare una clientela rappresentata con frequenza sempre maggiore da imprese private di natura più complessa, come le società di capitali o gli Enti Pubblici, per i quali il semplice rapporto fiduciario diviene insufficiente per ottenere il riconoscimento della qualità della prestazione offerta. E' chiaro che il riconoscimento pubblico della capacità e dell'esperienza dei più autorevoli colleghi professionisti non è assolutamente scalfito dalla situazione evidenziata; per costoro il rapporto fiduciario conquistato con anni di professione sul campo resta ancora indiscutibile e inossidabile, ma per i professionisti più giovani e in prospettiva per tutti, man mano che il modello della "prova di parte terza" si affermerà, soprattutto sulla spinta dei paesi anglosassoni, ritengo che sia necessario preparare sistemi di certificazione di qualità della stima.

La sensazione che avverto, infatti, è che il riordino delle professioni, fortemente voluto a livello governativo, porterà inderogabilmente all'affermarsi sul mercato di Società di ingegneria altamente specializzate e strutturate che forse potranno mancare in parte di quella visione di sintesi, tipica del nostro mondo professionale di altissimo livello, ma che saranno senz'altro in grado di consolidarsi rapidamente grazie all'alto grado organizzativo e alla maggiore disponibilità di risorse.

Proprio in questo senso l'esperienza iniziata con la costituzione della società D.A.T.A. si è potuta concretizzare, sotto la spinta della necessità di realizzare sinergie tra le varie competenze professionali, e affermare una competitività in settori di mercato altrimenti non accessibili al singolo professionista.

Pur essendo la D.A.T.A. una società che si sta ancora affacciando - con tutte le difficoltà connesse - su questo tipo di mercato, si è compreso subito come fosse necessario trovare un metodo di autocontrollo interno che potesse anche accreditare l'attività svolta. Abbiamo ritenuto di rispondere ad entrambe le esigenze con la certificazione del Sistema di Qualità aziendale secondo le Norme ISO 9001.

Se questa è una delle possibili soluzioni per ottenere il riconoscimento del nostro lavoro rispetto al Committente che richiede la trasparenza delle caratteristiche della prestazione, è chiaro come anche

nel campo dell'Estimo rurale sorga la necessità di pensare e mettere a punto un sistema di strumenti finalizzati a garantire la qualità della singola prestazione fornita.

Mi chiedo se nel settore pubblico e in quello delle stime legali, la definizione di normative di certificazione del prodotto "perizia estimativa" possa dare risposta alla richiesta di oggettività, di trasparenza della prestazione e rappresentare vantaggiosamente per il Professionista sia il riconoscimento delle proprie capacità tecniche sia un metodo di tutela del valore professionale della prestazione fornita. Naturalmente la certificazione della perizia non sottintende in nessun modo la limitazione della libertà di giudizio del Magistrato, né intende sostituirsi ad esso, ma unicamente fornire il contributo indicato.

La possibilità di certificare la prestazione prodotta dipende dalla definizione delle caratteristiche standard di qualità proprie del processo estimativo, analisi che a mio avviso non dovrebbe entrare nel merito del criterio di stima, la cui scelta deve spettare alla competenza del valutatore, ma dovrebbe codificare l'iter processuale del metodo estimativo nelle sue fasi fondamentali di analisi, comparazione e sintesi. La certificazione della stima quindi, senza giungere alla pretesa di rendere nullo l'elemento intuitivo del perito, potrebbe tuttavia garantire l'indipendenza della formulazione del giudizio da fattori soggettivi che possano intervenire durante le singole fasi del processo.

Auspicio, quindi, la formazione di un gruppo di lavoro che, attraverso l'identificazione di requisiti applicabili ad un Sistema Qualità riferito all'attività estimativa, definisca le linee guida da perseguire allo scopo di giungere a un modello di certificazione del prodotto "perizia estimativa".

Ad esempio, l'applicazione delle Norme ISO per l'attività di progettazione impone che tale processo sia incorporato e analizzato in tutti i suoi momenti e sottoposto a controllo nelle fasi di verifica, riesame e validazione. Per analogia il processo di stima può essere scomposto nei suoi momenti fondamentali di analisi, comparazione, sintesi e sottoposto a controllo dei requisiti di qualità definiti in precedenza.

Sempre riprendendo l'esempio della progettazione, il punto critico per il controllo della conformità del progetto rispetto ai requisiti imposti, ha luogo durante la verifica dei risultati dell'attività progettuale con il prevedere metodologie che dimostrino la riproducibilità e quindi l'oggettività del risultato ottenuto.

Il valore della certificazione della perizia estimativa credo possa essere ricercato nella possibilità di assicurare che la fase di sintesi, dalla quale scaturisce il giudizio dell'estimatore, si fondi su dati certi, oggettivi, controllabili, ottenuti attraverso informazioni assunte dall'estimatore in fase di analisi e di comparazione con modalità documentate.

Il compito di ricerca, che il gruppo di lavoro si dovrebbe assumere, è quindi quello di sottoporre ad analisi l'attività estimativa con la scomposizione del suo processo nelle fasi fondamentali e l'individuazione dei punti critici da sottoporre alle procedure di verifica, riesame e validazione imposte da un Sistema Qualità.