

Oggi a Roma gli Stati generali. L'evento vede i dottori agronomi e forestali in prima linea

A confronto sul futuro dell'estimo

Disciplina strategica per i processi di sviluppo del Paese

«**G**li Stati generali dell'estimo rappresentano un punto di partenza per una approfondita discussione fra tutti i soggetti interessati alla materia estimativa, nel corso dei quali si dovrà cercare di tracciare il futuro di una disciplina fondamentale e strategica, che deve ritornare a essere protagonista nella formazione accademica e strumento per garantire i processi di sviluppo del Paese». Lo sottolinea Andrea Sisti, presidente del Consiglio dell'ordine nazionale dei dottori agronomi e dei dottori forestali (Conaf), alla vigilia degli Stati generali dell'estimo, che si terranno oggi a Roma (Parco Regionale dell'Appia Antica), organizzati dal Conaf stesso, dalla Conferenza dei Presidi delle Facoltà di Agraria con il supporto scientifico del Ceset - Centro studi di estimo ed economia.

Il Conaf nei mesi scorsi ha partecipato a una prima giornata di approfondimento dedicata "all'estimo nella formazione universitaria e nell'esercizio della professione", con il contributo organizzato di Ceset; ed inoltre ha sottoscritto, insieme alle altre professioni tecniche, un protocollo d'intesa con l'Associazione bancaria italiana (Abi) - siglando un documento che prevede le linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia nelle esposizioni creditizie". E poi un protocollo d'intesa con Ismea, l'ingresso di Conaf nel comitato scientifico di Tecnoborsa e una proficua collaborazione con Ceset, attraverso la presenza nel comitato scientifico.

«La nostra categoria», aggiunge il presidente Conaf, Andrea Sisti, «deve essere consapevole che il settore chiede la nostra presenza, il nostro impegno, il nostro approfondimento e soprattutto la nostra preparazione. L'aggiornamento è da sempre, ed oggi ancora di più che in passato, alla base di quest'ambito professionale: non dobbiamo mai smettere di aggiornarci e di

studiare i nuovi scenari. In tal senso il Conaf predisporrà una serie di corsi di aggiornamento in collaborazione con il Ceset e le università italiane e con centri di studio e ricerca per contribuire alla crescita professionale degli iscritti. E' necessaria in ogni caso l'adesione, lo spirito di appartenenza alla categoria».

«Non vi è dubbio», afferma Gianni Guizzardi, consigliere Conaf, responsabile Dipartimenti estimo ed economia, «che la disciplina estimativa ha da sempre rappresentato uno dei pilastri storici dell'economia e ha contribuito allo sviluppo e alla crescita dei settori immobiliari e finanziari. Soprattutto negli ultimi decenni i grandi mutamenti nell'impostazione finanziaria dei gruppi bancari, nell'impostazione dell'accesso

al credito e la conseguente forte crescita del settore immobiliare, hanno richiesto stime e approfondimenti economici sempre più complessi e dai contenuti scientifici rilevanti. Si sono così sviluppate correnti di pensiero sull'individuazione dei più corretti strumenti metodologici e d'informazione sulla base di esperienze acquisite in tutte le parti del mondo e applicate nei molteplici settori estimativi quali, oltre al citato settore immobiliare e creditizio, le risorse ambientali, le scelte progettuali e la produzione insediativa». È del tutto evidente - spiega il Conaf - quindi che per rispondere alla crescente specializzazione nei settori estimativi occorre innanzitutto una base conoscitiva adeguata che deve provenire necessariamente da un percorso formativo di natura universitaria e seguita da continui aggiornamenti per rispondere sempre in maniera appropriata e autorevole alle mutazioni delle esigenze del settore. «L'Università e la comunità tecnico-scientifica», prosegue Guizzardi, «sono pertanto gli attori principali nel percorso formativo per l'esercizio profes-

sionale, i loro studi e le loro tesi sono quindi una base imprescindibile per chi nella quotidianità esercita la professione e soprattutto per i giovani che devono ancora intraprenderla». Il Conaf ritiene sia necessario compiere un approfondimento, insieme al mondo accademico, su quello che attualmente propone il percorso formativo universitario nell'ambito estimativo in generale, per l'esercizio di una professione adeguata alle esigenze del mercato. «L'insegnamento dell'estimo è a fondamento dell'esercizio professionale e deve essere presente in tutti i corsi universitari competenti in materia come esame propedeutico e imprescindibile», aggiunge Guizzardi; «purtroppo si rileva che, a seguito della riforma universitaria con la nascita delle lauree triennali, questa materia è stata in molti corsi posta fra le opzioni d'esame non fra quelli di base. Riteniamo che si debba porre un rimedio a questa situazione perché la rilevanza della materia estimativa è di enorme importanza e si pone alla base di un percorso universitario tecnico scientifico che necessariamente la comprende».



Gianni Guizzardi, consigliere Conaf e coordinatore del Dipartimento estimo ed economia che firma il protocollo Abi-Conaf, siglato lo scorso 25 novembre a Roma

«Oggetto dell'estimo», sottolinea Leonardo Casini, presidente del Ceset, «è l'attribuzione di un valore monetario a beni e servizi in funzione di un preciso scopo: la vendita di un bene, la determinazione di un indennizzo. Negli ultimi anni la necessità di procedure valutative corrette, trasparenti, riproducibili è diventata sempre più pressante in vari campi di attività. Si ricordano per tutte le valutazioni relative ai danni ambientali e quelle per gli immobili a fini di garanzia di finanziamenti. Dal punto di vista degli studi estimativi», aggiunge il presidente Ceset, «stiamo cercando di rispondere a queste nuove esigenze migliorando le procedure di stima guardando anche agli standard internazionali, ma mantenendo saldo il riferimento alle metodologie della tradizione estimativa italiana che conservano una forte valenza teorica e applicativa, soprattutto in considerazioni delle peculiarità di alcuni mercati nazionali. L'integrazione fra gli approcci tipici del mondo anglosassone con la nostra cultura estimativa può rappresentare il prossimo sviluppo per la nostra

disciplina. In questo quadro il Ceset sta operando per la promozione di ricerche e studi nel campo dell'estimo teorico e applicato», conclude Casini, «e per l'aggiornamento e la formazione professionale, con particolare attenzione all'integrazione fra le discipline economiche e giuridiche, attraverso seminari, corsi e pubblicazioni».

Per il professor Francesco Pennacchi, presidente della Conferenza dei presidi delle Facoltà di agraria «nelle facoltà italiane, purtroppo, c'è, fondamentalmente una decrescente offerta didattica dell'estimo». Una presenza minima quella dell'estimo nelle Facoltà di Agraria, che vale solo 6 crediti formativi: «Nel totale di 105 corsi di laurea triennali», spiega Pennacchi, «presenti in tutte le Facoltà di Agraria italiane, su un dato complessivo di circa 15 mila crediti formativi universitari, solo 227 sono dati dal corso di estimo, per un peso globale di circa l'1,5%». L'estimo si studia per lo più nei corsi di laurea tradizionali, «ma c'è una diffusa disattenzione», aggiunge il preside Pennacchi, «anche nei corsi che riguardano il paesaggio dove questa materia dovrebbe avere la sua rilevanza. Negli ultimi dieci anni abbiamo assistito ad un restringimento dell'estimo all'interno delle Facoltà; ritengo che sia il momento di invertire la tendenza, anche perché, per i neo-laureati, la conoscenza dell'estimo generale potrebbe offrire delle opportunità di lavoro ulteriori».

Si ritiene – dice il consigliere Conaf Guizzardi – che il confronto con il mondo professionale sia necessario per definire le migliori specificità intrinseche della materia, non solo, lo scenario economico ormai non è più soltanto nazionale ma internazionale le metodologie estimative devono adeguarsi a quelle adottate a livello mondiale: nella sostanza la formazione deve tenere conto dell'evoluzione economica e degli scenari che cambiano velocemente. Un particolare riguardo deve essere posto ai giovani, i quali si pongono e ci pongono degli interrogativi su quali percorsi universitari scegliere in funzione della futura professione: l'offerta universita-

ria – conclude Guizzardi - deve rispondere e quindi adeguarsi ai cambiamenti che, come in precedenza descritto, avvengono in un contesto mondiale.

Il Conaf, dice Sisti, propone quindi che le Conferenze dei presidi delle Facoltà interessate pongano nel contesto formativo e nella riforma universitaria la disciplina dell'estimo come materia obbligatoria nei diversi percorsi di laurea.

Il programma della giornata

Il convegno aprirà con gli interventi di saluto delle autorità: invitati l'on.le Maria Stella Gelmini, Ministro Istruzione, Università e Ricerca, e l'on.le Vasco Errani, presidente Conferenza Stato-Regioni; quindi Gabriella Alemanno, direttore generale Agenzia del Territorio; Arturo Semerari, presidente Ismea; Andrea Sisti, presidente Conaf; Francesco Pennacchi, presidente Conferenza dei presidi delle Facoltà di agraria; Leonardo Casini, presidente Ceset. Le relazioni (ore 11) a cura di Enrico Marone, Facoltà di Agraria Università di Firenze; Giovanni Signorello, Facoltà di Agraria Università di Catania; Tiziano Tempesta, Facoltà di Agraria Università di Padova; Gianni Guizzardi, coordinatore Dipartimento estimo ed economia del Conaf; Franco Maggio, Agenzia del Territorio; Angelo Peppetti, Abi; Giampiero Bambagioni, vicepresidente Tecnoborsa. Alle 12,30 sono in programma gli interventi dei presidenti degli Ordini provinciali e dei professori dei Diparti-

menti di estimo delle Facoltà di agraria. Nella sessione pomeridiana (ore 14,45) tavola rotonda dal titolo «L'Estimo: una disciplina irrinunciabile nell'economia, nella finanza, nella giustizia, nell'ambiente, nell'istruzione» con la partecipazione di Leopoldo Freyrie, presidente Consiglio nazionale architetti; Roberto Brandi, consigliere del Consiglio nazionale degli ingegneri; Fausto Savoldi, presidente Consiglio nazionale geometri; Andrea Bottaro, presidente del Collegio nazionale dei periti agrari e dei periti agrari laureati; Ferruccio Dardanella, presidente Unioncamere; Francesco Pennacchi, presidente della Conferenza dei presidi delle Facoltà di agraria; Giuseppe Fierro, Ismea; Saverio Miccoli, Comitato scientifico Ceset. Alle 16,30 sono previsti gli interventi dei presidenti degli Ordini provinciali e dei professori dei Dipartimenti di estimo delle Facoltà di agraria; e quindi le conclusioni del presidente Conaf Andrea Sisti.