

1. Premessa

- a. **L'esercizio professionale** nell'ambito dell'estimo e della valutazione: un crocevia di competenze e ruoli
 - i. Agronomo e forestale
 - ii. Ingegnere
 - iii. Architetto
 - iv. Geometra
 - v. Specificità delle competenze tecnico-professionali tra agronomi, ingegneri e architetti: le aree di competenza comune e quelle di competenza esclusiva.
 - vi. cfr appunti cell.
- b. L'esercizio professionale dell'ingegnere si riferisce ad una pluralità di **ruoli** nei quali è necessario esprimere valutazioni, spesso volte a dirimere controversie. I quesiti posti possono avere **carattere monetario**, come:
 - i. • la stima di danni (vizi o difetti di fabbricati, ecc.);
 - ii. • la stima di indennità di espropriazione;
 - iii. • la stima del valore immobiliare (divisioni ereditarie, fallimenti, ecc.);
 - iv. La stima di immobili nel processo di decisione e/o valutazione
- c. oppure carattere **non monetario**, come:
 - i. • la verifica della regolarità edilizia e urbanistica di beni immobili;
 - ii. • la determinazione di confini;
 - iii. • gli infortuni nei cantieri edili.
- d. **Contenuti didattici** del modulo e **competenze da acquisire**: la conoscenza del metodo e degli strumenti da acquisire per la soluzione del quesito
- e. Modalità di approccio: richiami di metodo applicati a casi di studio

2. Chiarimenti iniziali su alcuni argomenti

- Rapporti tra estimo e valutazione economica dei progetti
 - L'origine dell'Estimo nella manualistica
 - Da Columella, dal De re rustica l'analisi dei criteri di valutazione delle proprietà rurali occupa, fino all'alba della rivoluzione agraria, un posto cardinale in tutti i trattati di agronomia, nel cui disegno costituisce, secondo il modello di Columella, il primo argomento dell'esposizione dello scibile agrario.
 - L'Estimo nacque nella **prima metà del 1300**, nello Stato dei beni immobili Senese, quando il Consiglio generale del Comune decise una rilevazione di tutta la città e del contado per procedere ad una tassazione diretta. Quindi l'estimo **nasce, storicamente, in funzione della riscossione dei tributi, con lo scopo di descrivere e stimare il valore dei beni dei cittadini ai fini fiscali ***
 - Nel 18° secolo nasce l'estimo agrario su due principali presupposti: a) i criteri di valutazione formulati dalla letteratura agronomica; b) le conoscenze empiriche che hanno guidato, nei secoli, gli amministratori pubblici e i periti di campagna nella stesura e nell'aggiornamento dei catasti (Cosimo Trinci)
 - L'enucleazione del corpo disciplinare della valutazione economica dei progetti (da Antonio Keller a Leopoldo Di Muro)

- La segmentazione dell'estimo *tout court* in estimo agrario, forestale, civile, ambientale, ecc.) è conseguenza, soprattutto, della specializzazione, sul piano culturale e professionale, dei background di ingegneri, agronomi, forestali, architetti, ecc. che segue l'accentuata settorializzazione, sin dal dopoguerra, dei settori economici di riferimento.
- Esistono anche altre specializzazioni nel campo della valutazione e dell'estimo (navale, bancario, assicurativo, aziendale, ecc.) che esulano dal nostro contesto disciplinare per l'assenza (o la limitata conoscenza) delle necessarie componenti "tecniche"
- L'estimo e la valutazione economica dei progetti, nel tempo, oltre ad essersi "specializzati" sono divenute discipline in profondo divenire, in ragione, principalmente del fatto che essendo discipline che hanno come riferimento l'economia ed il mercato, ne seguono l'evoluzione.
- Nuova domanda di valutazione:
 - valutazioni monetarie e non monetarie (stima e giudizio di convenienza vs VAS, VIA, VISPA, ecc.). I limiti delle discipline estimative: l'assenza del riferimento al mercato
 - da una nuova casistica alla definizione dei contorni di riferimento.
- Rimangono comunque dei sicuri fondamenti che guidano tale evoluzione:
 - il concetto di similarità nella comparazione (tipologica, spaziale, temporale)
 - la selezione dei caratteri che si riflettono maggiormente sul prezzo
 - gli aspetti economici dei beni: il prezzo di mercato, prezzo di costo, valore di trasformazione, valore complementare, valore di surrogazione
 - le valutazioni in ambito privato – riferimento micro e macro economia (ACR);
 - le valutazioni in ambito pubblico – riferimento all'economia del benessere, scienza delle finanze (ACB)
 - Il superamento di un problema nelle valutazioni ACB: l'apprezzamento di beni per loro natura *unpriced*
 - Similarità e difformità di metodo tra la stima e la valutazione
 - Il diverso riferimento al concetto di ordinarietà ed a quello di specificità nelle stime e nella valutazione economica (l'impiego dello strumento contabile)
 - I quesiti di stima/valutazione

3. Lineamenti operativi

- Importanza e limiti della descrizione del profilo estimativo e/o valutativo del bene
- Esempi di descrizione e di procedura
- Informazioni sulle quali poggia l'esercizio professionale e possibile natura dell'errore
 - I dati elementari: sono delle quantità che intervengono nel computo di stima ma che non risultano dal procedimento di calcolo possono essere tecnici ed economici. Questi si distinguono in
 - dati di fatto certi, di entità assolutamente corrette
 - dati di fatto misurati, di entità possibilmente errate per errore accidentale di misurazione e quindi controllabili con il procedimento statistico delle prove ripetute
 - dati di fatto ipotetici, di entità possibilmente errate per errore di stima o per assunzione di ipotesi errate (es stima valle da pesca)

4. Alcuni temi sono fortemente interrelati con il quadro giuridico-normativo (l'espropriazione per pubblica utilità)

5. Quadro normativo di riferimento

- a. La costituzione
- b. Le leggi ordinarie, regionali e comunitarie **

6. Quadro giurisprudenziale

- a. **Processi civile e penale:** Il processo civile e penale si compongono di tre gradi di giudizio: primo grado, appello, cassazione. Il primo grado viene solitamente celebrato di fronte al tribunale ordinario; il secondo grado dinanzi alla Corte D'Appello; il terzo grado di fronte alla Corte di Cassazione. Per il solo processo penale sono previsti anche il giudice di pace penale (per i reati meno gravi) e la Corte di Assise (per i reati più gravi).
- b. Una giurisdizione speciale: il **processo amministrativo**. Come il processo civile e penale si compone di tre gradi. In questo caso però i gradi sono rappresentati da: T.A.R. (Tribunale amministrativo regionale), Consiglio di Stato e Corte di Cassazione. (contro le decisioni del Consiglio di Stato il ricorso in Cassazione è ammesso per i soli motivi inerenti alla giurisdizione ed è quindi, rarissimo).
- c. Altre giurisdizioni speciali: la **Corte dei conti**, il **Tribunale delle acque pubbliche**, il **Tribunale Regionale delle acque pubbliche** e i **commissari agli usi civici**, quella tributaria (le **commissioni tributarie**) e quella **penale militare**.
- d. **Corte costituzionale:** In quanto istituto di garanzia (disciplinato dal titolo VI della parte seconda della Costituzione, dedicato, per l'appunto, alle «Garanzie costituzionali»), la Corte è chiamata a giudicare, formalmente, in termini di "legittimità", vale a dire di conformità alla Costituzione di atti e, talvolta, di comportamenti.

6. Il percorso dell'esercizio professionale

- a. Il conferimento dell'incarico ed il quesito (affidamento di incarico)
- b. L'analisi della documentazione ed il reperimento delle informazioni: l'accesso agli atti, visura catastali, CDU, ecc.
- c. Il sopralluogo
- d. La descrizione del bene ***
- e. La metodologia (scelta dell'aspetto economico e qualità/quantità dei dati e delle informazioni di riferimento)
- f. Il calcolo
- g. Risultati e limiti
- h. Il grado di approssimazione di una stima/valutazione