

Giornate di studio 8-9 ottobre 2020

Estimo: scienza del metodo

SINTESI INTERVENTO DI SALUTO DEL VICE DIRETTORE GENERALE DELL'ABI, GIANFRANCO TORRIERO

La tematica dell'estimo è una materia essenziale per il mondo bancario tenuto conto della rilevanza che il real estate ha nei portafogli di credito immobiliare delle banche.

Questa significatività impone la massima attenzione sulla necessità di promuovere la correttezza e la trasparenza nelle procedure di stima degli immobili

E proprio nello spirito di favorire la certezza del prezzo e trasparenza nei confronti di tutti gli stakeholder sia privati (clienti mutuatari, agenzie di rating, ecc.) sia Istituzionali (Autorità Bancaria Europea, Banca d'Italia, Agenzia delle Entrate già Agenzia del Territorio, Tribunali delle esecuzioni immobiliari ecc.), nell'ottica di concorrere a modernizzare il mercato delle valutazioni immobiliari, rendendolo più efficiente, dinamico ed integrato a livello europeo e al contempo valorizzare l'alto grado di professionalità dei valutatori italiani, ABI ha promosso la costituzione di un tavolo tecnico composto dai rappresentanti di ASSOVIIB (Associazione Società di Valutazioni Immobiliari per le banche), il Collegio Nazionale degli Agrotecnici e degli Agrotecnici Laureati, il Collegio Nazionale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati, il Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori, il Consiglio dell'Ordine Nazionale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali, il Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati, il Consiglio Nazionale degli Ingegneri, il Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati e Tecnoborsa, parti firmatari di uno specifico protocollo di intesa perfezionato il 25 novembre 2010.

Dai lavori del tavolo sono "nate" le "Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie" - adottate da oltre l'80% delle banche - basate su principi e requisiti rivenienti dagli standard internazionali. Un documento in continuo aggiornamento, seguendo l'evoluzione normativa e del contesto socio-economico.

Un focus speciale del III aggiornamento delle Linee guida è stato dedicato agli immobili delle imprese agricole e agroindustriali, a sottolineare la sensibilità del mondo bancario verso il settore primario e al contempo la necessità di tener conto dell'evoluzione/modernizzazione che ha subito questo comparto economico.

Lo spirito di collaborazione che ha contraddistinto le attività di aggiornamento delle Linee Guida ha consentito di mettere a fattor comune esigenze ed esperienze, sviluppare sinergie in un confronto

intenso tra le principali realtà del mercato. Un esempio di buone pratiche di lavoro e collaborazione che si auspica possa continuare anche in futuro per possibili analoghe fruttuose iniziative.

08/10/2020

SESSIONE 1 – L’INSEGNAMENTO DELL’ESTIMO NELLE UNIVERSITA’ E NEGLI ISTITUTI TECNICI

APPUNTI PER UNA STORIA DELL’ESTIMO

Prof. Antonio Saltini, Storico

Antonio Saltini apre il convegno rievocando una vicenda emblematica della storia dell’estimo nella seconda metà del Ventesimo secolo, la conclusione della gloriosa parabola di Genio Rurale, la rivista di cui Luigi Perdisa aveva fatto l’autentico forum dell’estimo italiano quando la disciplina, negli anni Trenta, costituiva colonna portante della cultura agraria, e sulla rivista avrebbero confrontato valutazioni dottrinarie e opinioni su specifici interventi professionali docenti costituenti veri primi attori della cultura agronomica, da Giuseppe Medici a Luigi Tassinari, da Arrigo Serpieri al medesimo Perdisa.

Le grandi trasformazioni della geografia degli insediamenti seguita alla Ricostruzione aveva imposto alla disciplina nuovi impegnativi compiti, che avevano alimentato l’impegno teorico e applicativo di una nuova, autorevole compagine di docenti e professionisti, il cui ruolo civile era ancora ruolo capitale quando Perdisa, nel 1979, al trentasettesimo anno della rivista, ne affidava la direzione a Saltini, che avrebbe coordinato l’attività, ancora fervente, del nuovo novero di studiosi, attività che si sarebbe progressivamente affievolita, rileva Saltini, nel decennio della propria direzione, in corrispondenza, rileva, all’imporsi delle pretese di dominio incontrastato sulle conversioni del territorio agrario dei poteri pubblici, in particolare i poteri locali.

Nonostante la luminosa scelta editoriale di Perdisa di inserire organicamente l’estimo nel novero delle nuove discipline demandate dello studio della metamorfosi in corso nel territorio rurale, la soppressione del rilievo paritario, di fronte alla legge, nelle contese tra pubblico e privato sulle destinazioni del territorio, il ruolo paritario che aveva sancito, dal Settecento, le funzioni della disciplina negli equilibri economici della società, le nuove prerogative esclusive degli amministratori locali sulle scelte territoriali, con la concessione ai privati di mere facoltà di interferenza per la determinazione di un risarcimento determinava, secondo Saltini, il contenimento delle funzioni civili della disciplina, un contenimento che appare evidente nella successione dei sommari delle dieci

annate dell'antica rivista estimativa, che rivela, inequivocabile, il progressivo abbandono del proscenio da parte dei primi attori di una stagione in cui si erano protratti gli splendori antichi della disciplina.

L'INSEGNAMENTO DELL'ESTIMO NELLE UNIVERSITÀ: LA SITUAZIONE IN ITALIA E L'IMPEGNO DEL CE.S.E.T.

Prof. Enrico Marone, UNIFI, Ce.S.E.T.

La tematica odierna, quella dell'insegnamento, si può dire sia alla base del nostro Centro Studi. Nella prima pagina del primo numero del Notiziario di Aestimum, maggio 1956, si riporta la notizia che nel novembre del 1955 a Milano è stato indetto, per iniziativa dell'Associazione provinciale dei Dottori in Scienze Agrarie, un convegno sull'insegnamento dell'Estimo negli Istituti Tecnici. A conclusione di quel Convegno i partecipanti decisero di costituire un Centro Studi di Estimo. Tra i partecipanti all'iniziativa leggiamo i nomi di Arrigo Serpieri, Giuseppe Medici, Aldo Pagani.

Analizzando le origini del Ceset (fondato poi con atto notarile nel 1976) si riesce a capire che un'associazione nel cui atto costitutivo si legge che ha come scopo quello "dell'avanzamento della dottrina estimativa, della promozione di studi e ricerche nei settori dell'estimo applicato e la diffusione in Italia degli studi estimativi, compiuti negli altri paesi europei ed extra-europei ...", costituisce un punto di raccordo molto importante tra l'attività di ricerca e quella di formazione. Tale concetto è rimarcato poi nello Statuto del Centro che all'art.2 riporta come primo tra gli scopi dell'Associazione quello di promuovere "l'avanzamento della dottrina estimativa ed economico-territoriale anche nei suoi profili didattici". Un breve excursus dell'attività del Centro consentirà di capire che le questioni emerse nel passato possano essere ancora oggi considerate di estrema attualità. La ricca produzione scientifica è attualmente disponibile sul sito della Rivista del Centro "Aestimum" in cui sono digitalizzati tutti i contributi sviluppati dalla sua nascita ad oggi e che costituisce la testimonianza dell'impegno del Ce.S.E.T. anche nel campo dell'Insegnamento Universitario della disciplina. Questi contributi nascono dall'elaborazione teorica dei cultori della materia, ma si affiancano ai contributi dei professionisti che sono a pieno titolo soci del centro insieme agli operatori e ai dirigenti di Istituti e di Enti, che si occupano di Estimo ed Economia Territoriale. Il Centro ha, quindi, l'ambizione di collegare l'attività di ricerca con l'attività di formazione e con l'esercizio della professione.

L'INSEGNAMENTO DELL'ESTIMO NELLE UNIVERSITÀ: ATTUALITÀ E PROSPETTIVE

Prof. Guido Sali, UNIMI

È un fatto diffuso e trasversale tra le facoltà di agraria italiane che l'estimo da diversi anni abbia diradato la propria presenza nei piani degli studi dei corsi di laurea e di laurea magistrale.

Ciò trova diverse concause. A seguito della riforma conseguente ai decreti 509/99 e 240/2004, la nascita di numerosi percorsi formativi fortemente settorializzati che, pur rimanendo nel solco delle scienze agrarie, hanno assunto profili lontani da quello "ad ampio spettro" e su misura per la professione di agronomo che caratterizzava il corso in scienze agrarie fino alla fine del secolo scorso. Molti tra i nuovi percorsi formativi, pur formando laureati nelle classi L-25 e LM-69, non prevedono le competenze in ambito estimativo tra quelle necessarie per la formazione del laureato, anche se tale laureato può affrontare l'esame di stato per l'iscrizione all'albo.

L'allontanamento dalle materie estimative negli ultimi anni ha colpito anche il corpo docente. I meccanismi di valutazione finalizzati al reclutamento hanno fortemente contribuito a penalizzare le discipline professionali, quale è l'Estimo. Non vale la pena ripercorrere qui il processo di reindirizzamento dei filoni di ricerca determinato dal sistema valutativo basato sugli indicatori di produttività scientifica. Basti ricordare che tutte le discipline a forte orientamento applicativo e professionale hanno subito un sensibile depauperamento di contributi scientifici a causa della scarsità di riviste indicizzate disponibili ad accogliere articoli dal taglio operativo.

Da ciò è derivato un progressivo orientamento dei giovani ricercatori a trascurare le discipline come l'Estimo per orientarsi su filoni di ricerca facilmente collocabili sulle riviste internazionali. Ciò anche per un diffuso luogo comune per il quale l'Estimo non sia una disciplina scientifica ma unicamente applicativa, dando per "concluso" lo sforzo profuso dai capostipiti della scuola estimativa italiana (Serpieri, Medici, Famularo, Di Cocco, ecc.).

Il risultato è che tra i giovani ricercatori è difficile trovare chi abbia approfondito le tematiche estimative e sia quindi in grado sia di praticare l'Estimo, sia di insegnarlo. Pratica e insegnamento dell'Estimo: sono due aspetti che devono sempre coesistere perchè solo la pratica consente, da un lato, di affrontare la casistica che muta con il mutare dei tempi e delle domande di valutazione e, dall'altro, di alimentare nuovi temi utili alla didattica.

L'INSEGNAMENTO DELL'ESTIMO NELLE UNIVERSITÀ: PROPOSTE PER IL RILANCIO

Prof. Antonio Boggia, UNIPG

L'Agenda 2030 delle Nazioni Unite pone al centro delle attività umane il concetto di sviluppo sostenibile, declinato nelle sue dimensioni economica, sociale, ambientale ed istituzionale. Questo comporta la necessità di un adeguamento verso un approccio multidisciplinare. La prospettiva della disciplina estimativa è senza dubbio quella di una maggiore apertura verso la complessità e verso l'approccio multidimensionale. Estendere il campo di azione al territorio, agli aspetti sociali, ai servizi ecosistemici è il compito dell'Estimo del prossimo futuro. Ai valori economici quantificabili attraverso il mercato devono essere associati i valori sociali ed ambientali. D'altra parte il concetto di comodi e scomodi, da sempre appartenente alla disciplina estimativa, consisteva proprio in questo: considerare come componenti del valore anche elementi spesso incommensurabili o addirittura intangibili. Lo sforzo da fare è quello di rendere operative queste modalità di valutazione, fornendo gli strumenti di lavoro adeguati. Basta pensare ad esempio, alla imminente applicazione dei pagamenti per i servizi ecosistemici: questi faranno parte del valore aziendale, occorrerà quindi definire con chiarezza il ruolo delle imprese agricole, considerato che si parla di remunerazione, di obblighi contrattuali, di modalità di pagamento, di trasformazione dei servizi ecosistemici e ambientali in prodotti di mercato. Per riuscire a fare tutto ciò i procedimenti di valutazione devono acquisire la capacità di interpretare e quantificare una moltitudine di aspetti, riconoscendo la complessità dei moderni sistemi economici, e abbandonando quindi la logica della semplificazione. La necessità di mettere in relazione le valutazioni economico-estimative con le valutazioni provenienti da altri punti di vista, come quello biologico, ecologico, sociale, ha portato alla definizione del valore complesso, che nel caso di risorse di interesse pubblico assume il nome di valore sociale complesso. Il valore sociale complesso è tale perché da una parte esprime le valutazioni dal punto di vista della collettività, dall'altra cerca di cogliere anche valutazioni non economiche, cioè quelle qualitative, mettendo le une in relazione con le altre.

“L'INSEGNAMENTO DELL'ESTIMO NEGLI ISTITUTI TECNICI – PROBLEMI E PROSPETTIVE”

Prof. Federico Gobbi, Ist. CAT, Roma

1. breve premessa ... la laurea in scienze agrarie/forestali (e varie magistrali successive/odierne) e l'insegnamento dell'estimo in particolare negli istituti tecnici (ex geometri oggi cat e itas) ... sintesi: chi può essere abilitato/classi di concorso/ecc.

2. estimo e attività peritale ... una delle più rilevanti “macroaree professionali” per geometri e periti agrari
3. verifica della adeguatezza delle competenze acquisite in ambito estimativo all’esito dei corsi di studi, in relazione agli standards oggi richiesti e quindi alle possibilità lavorative in ambiti specifici...il geometra e il perito agrario ieri e oggi ... domani???
4. la riforma Gelmini e i nuovi ordinamenti - il profilo culturale, educativo e professionale (pecup) degli istituti tecnici (in particolare dei diplomati cat e in agraria, agroalimentare e agroindustria) i curricula/quadri orari/competenze -conoscenze - abilità
5. principali criticità nell’insegnamento dell’estimo nell’istruzione tecnica – principali problematiche e prospettive

L’ESTIMO NELLA LIBERA PROFESSIONE

Dott. Agr. Gianluca Buemi, CONAF

L’Estimo nella professione del Dottore Agronomo e Dottore Forestale rappresenta uno dei settori professionali di maggior rilievo per la categoria. Figura professionale con una formazione universitaria così ampia da consentire l’operatività non solo nel settore rurale ma anche in quello residenziale, commerciale ed industriale.

Uno studio del CONAF (Dipartimento di Economia ed Estimo e Centro Studi) in corso di definizione rileva che la platea dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali che esercita la libera professione nel settore estimativo è significativa; ciò a dimostrazione dell’importante ruolo che la categoria è in grado di rivestire per il settore.

Il settore delle valutazioni immobiliari è certamente quello di maggiore interesse per la categoria con oltre il 50% dei professionisti impegnati. Segue il settore delle stime dei danni per avversità atmosferiche (circa il 30%). Di grande interesse, viste anche le rinnovate esigenze delle imprese agricole dovute alla crisi degli ultimi mesi, è il settore del credito che vede impegnato il Dottore Agronomo e Dottore Forestale quale interprete dei linguaggi “agrario” e “bancario”.

Sulla scorta di tali indicazioni il CONAF da tempo già siede ai tavoli di settore facendosi parte attiva nella stesura di diversi documenti come le Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie ed avviando azioni di sensibilizzazione attorno nel settore del credito agrario.

L'importanza del settore estimativo è confermata dal consistente numero di ore di formazione professionale che i Dottori Agronomi e Dottori Forestali svolgono (oltre 2000 ore nel triennio 2017-2019).

La formazione professionale, però, consente al professionista di adeguare il proprio background formativo alla continua evoluzione del settore; ma la formazione universitaria ha da sempre costituito il punto di forza per affrontare con successo la concorrenza che nel settore vede la presenza di categorie molto rappresentate come Ingegneri, Architetti e Geometri.

Purtroppo, negli ultimi anni si assiste ad una riduzione dell'insegnamento dell'estimo nei percorsi di studi agronomici; alla luce dell'importanza del settore per la professione occorre un'inversione di tendenza.

08/10/2020

SESSIONE 2 – LA STIMA DEI DANNI NELLE COLTURE

LA NUOVA PAC POST 2020: QUALI PROSPETTIVE PER LE MISURE GESTIONE DEL RISCHIO NEL PIANO STRATEGICO NAZIONALE

Dott. Camillo Zaccarini Bonelli, ISMEA

In un contesto in cui, nel nostro Paese, tra il 2014 e il 2018 il sistema assicurativo ha risarcito meno del 10% del fabbisogno nazionale, si lavora alla nuova programmazione, per la quale si sta definendo un nuovo assetto basato su tre livelli, articolati in funzione del grado di ambizione e di copertura dei rischi agricoli.

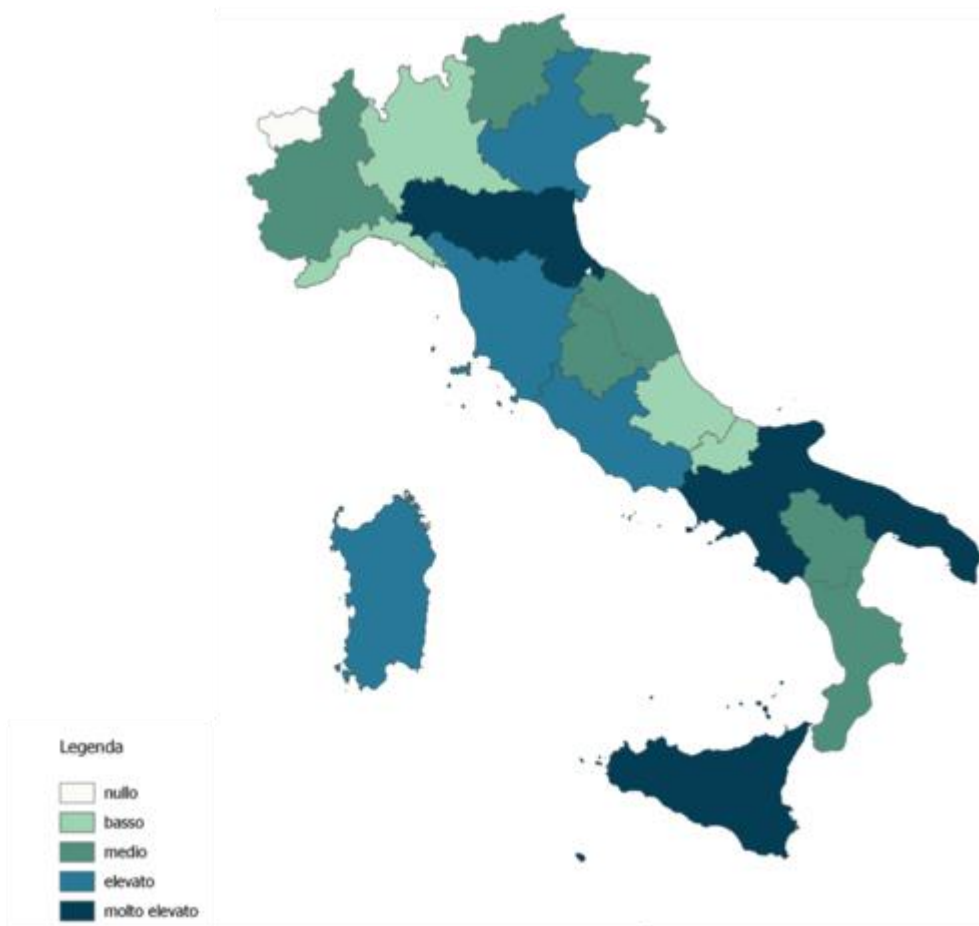
La gestione del rischio in agricoltura è ad oggi considerata uno dei principali strumenti di politica per la tutela della redditività delle aziende agricole colpite da avversità atmosferiche, calamità naturali, fitopatie e infestazioni parassitarie, assumendo anche un'efficace funzione di contrasto rispetto ai fenomeni della volatilità dei prezzi e di instabilità dei redditi.

In Italia, l'esposizione al rischio di catastrofi naturali, considerate le più recenti evoluzioni climatiche, è notevolmente aumentata. Un fenomeno che in ambito agricolo, in cui i danni da eventi catastrofali (CAT) associati a gelo, siccità e alluvioni, hanno assunto, per frequenza e severità, una rilevanza ben superiore al passato, sta fortemente condizionando le dinamiche del mercato assicurativo e riassicurativo. Si osserva, in particolare, una minore propensione all'assunzione di questi rischi da parte delle stesse compagnie, se non a fronte di costi via via più elevati e di condizioni contrattuali sempre più restrittive che rendono la copertura incompatibile con la capacità di spesa delle aziende agricole, nonostante il sostegno pubblico.

LA SITUAZIONE ITALIANA

Basti pensare - come evidenziato nel documento preparatorio al Convegno internazionale sulla gestione del rischio [1] - che, considerando i 600 milioni di euro di danni medi CAT nel periodo 2014-2018, il sistema assicurativo ha risarcito meno del 10% del fabbisogno nazionale e per oltre il 90% nel Nord Italia, essendo di per sé sbilanciato territorialmente e limitato nella platea di aziende coinvolte. Analizzando l'impatto territoriale dei danni da eventi CAT per il periodo 2010-2018 (Figura 1), emerge un quadro composito che evidenzia talune situazioni di maggiore incidenza, ma senza tuttavia mostrare significative differenze a livello di macro-ripartizioni geografiche.

Figura 1 - Perdita economica agricola da CAT dati assicurativi e FSN, serie storica 2010-2018



Fonte: L'Italia e la PAC post 2020 - Policy Brief 4 OS 4: Contribuire alla mitigazione dei cambiamenti climatici e all'adattamento a esse, come pure allo sviluppo dell'energia sostenibile, MiPAAF 2019.

L'INDAGINE ISMEA

Un'indagine ISMEA, condotta su un campione stratificato di 500 grandi aziende agricole assicurate, rivela inoltre che le avversità meteo-climatiche maggiormente coperte da polizze assicurative sono

rappresentate da grandine (25,6% delle risposte), vento forte (21,5%) ed eccesso di pioggia (16,3%). Gelo e brina, siccità e alluvione risultano rispettivamente in quarta, quinta e ottava posizione, nel ranking delle avversità assicurate, a conferma di una ancora ridotta propensione alla copertura dei rischi CAT anche da parte delle aziende più strutturate e con maggiore esperienza e consapevolezza nell'utilizzo degli strumenti di gestione del rischio. La stessa indagine ha raccolto anche le opinioni degli intervistati sul tema delle future strategie in materia gestione del rischio in agricoltura. Al riguardo, il 63% degli intervistati si è espresso a favore di un cambiamento delle attuali modalità di finanziamento, attraverso l'impiego delle risorse pubbliche. Un altro 34% lascerebbe invariato il sistema attuale, mentre solo un 3% abbandonerebbe il sistema dei contributi pubblici sulle assicurazioni agricole. Dei due terzi circa degli intervistati favorevoli a un cambiamento, il 16% condizionerebbe gli aiuti alla sottoscrizione di una polizza assicurativa nazionale obbligatoria contro i rischi catastrofali, mentre il 17% concederebbe i contributi pubblici solo per le polizze multirischio, a copertura cioè di tutte le avversità atmosferiche oggi assicurabili. Un altro 13% si è detto invece favorevole ad estendere il sistema delle assicurazioni agevolate anche alle polizze monorischio. In relazione all'ipotesi di destinare una quota dei pagamenti PAC a una copertura obbligatoria contro gli eventi catastrofali a favore di tutte le aziende agricole nazionali, le risposte, "sterilizzate" da quelle nulle (non so/non risponde), risultano per oltre due terzi favorevoli alla proposta di obbligatorietà del prelievo sui fondi PAC e solo per il 32% contrarie. Ciò dimostra la sensibilità e l'interesse degli agricoltori verso la prevenzione di questi rischi, considerando la gravità delle ricadute economiche legate al verificarsi delle avversità catastrofali. A fronte di questi potenziali fabbisogni, va rilevato che l'attuale sistema SGR e il modello assicurativo/riassicurativo, così come strutturato, denota alcuni limiti nella capacità di intervento e nel potenziale risarcitorio, con specifico riferimento alle coperture contro i rischi CAT.

In aggiunta va sottolineato come nell'attuazione della sottomisura 17.1 del PSRN 2014-2020, la partecipazione delle Regioni del Mezzogiorno e del Centro Italia appare ad oggi ancora molto contenuta, evidenziando significativi squilibri territoriali nella ripartizione sia dei contributi pubblici sia dei risarcimenti a fronte di danni da eventi catastrofali. Qualche numero può aiutare a comprendere alcune criticità legate all'attuale assetto degli strumenti di risk management e la necessità di rafforzare il sistema SGR verso un nuovo SGR+. Innanzitutto, come noto, il mercato delle polizze agricole agevolate è fortemente esposto al fenomeno dell'adverse selection (è assicurato solo il 9% delle aziende, l'8,3% della SAU e il 18,7% della PLV). Lo strumento assicurativo è territorialmente e strutturalmente asimmetrico e limitato nelle coperture CAT a 20.000 aziende, un terzo circa di quelle assicurate. Nelle regioni del Mezzogiorno si assicurano contro i rischi CAT solo 1.300 aziende, il 6,5% del totale a fronte di una partecipazione complessiva del Sud al mercato assicurativo agevolato del 7,7%. L'incidenza delle polizze multirischio è scesa dal 27% del 2014 al 18% del 2018, mentre i relativi costi medi sono aumentati, nello stesso periodo, dall'11% al 13%.

LA GESTIONE DEL RISCHIO NELLA NUOVA PAC

In questo contesto e nel quadro della nuova strategia della PAC post-2020 va definendosi, nell'ambito delle proposte in materia di gestione del rischio, un nuovo assetto basato su tre livelli, articolati in funzione del grado di ambizione e di copertura dei rischi agricoli (Figura 2):

La nuova architettura strategica della gestione del rischio in agricoltura



- **Livello 1:** Copertura nazionale «di base» contro i rischi CAT per tutte le aziende agricole, nel primo e nel secondo pilastro;
- **Livello 2:** Copertura assicurativa e mutualistica facoltativa contro i rischi di frequenza/accessori e polizze integrative CAT "oltre il minimum coverage CAT", nel secondo pilastro;
- **Livello 3:** Azioni integrate di sistema con interventi di prevenzione, consulenza aziendale, ricerca e innovazione, impianti di protezione e potenziamento degli interventi ex-post nel secondo pilastro, con le attuali Misure 2, 5, 8 e 16 dei PSR.

Lo schema - annunciato dalla Ministra delle Politiche agricole, Teresa Bellanova, nel suo intervento al Consiglio Agricoltura del 21 settembre scorso sulla PAC post 2020 (regolamento sui piani strategici) - prevede che la quota privata del 30% del costo della copertura catastrofale obbligatoria, da versare a un Fondo mutualistico nazionale, verrebbe attivata trattenendo una percentuale dei pagamenti diretti agli agricoltori (non oltre il 2% del massimale nazionale). Ai versamenti degli agricoltori si aggiunge il 70% di cofinanziamento pubblico del secondo pilastro, secondo lo schema già collaudato nella programmazione 2014-2020. I due importi garantiscono un sufficiente apporto di risorse finanziarie per la copertura di circa il 50% dei danni medi da eventi CAT registrati annualmente sul territorio nazionale. La copertura nazionale «di base» contro i rischi CAT per tutte le aziende agricole garantisce, oltre a un adeguato risarcimento in caso di danni, un riequilibrio tra territori e prodotti delle politiche di gestione del rischio in agricoltura, ancora oggi poco diffuse nel Centro-Sud, come accennato, e quasi del tutto assenti in comparti strategici come quelli dell'olio di oliva o del frumento duro.

NOTE

- [1] Proceedings International conference on risk management in agriculture in Italy 28 November 2019, <http://www.ismea.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/11159>

STANDARDIZZAZIONE DELLE PROCEDURE DI VALUTAZIONE DANNI METEO-CLIMATICI

Dott. Gerardo Di Pietro, ISMEA

In attuazione del piano di sviluppo rurale nazionale (PSRN) 2014/2020 il Ministero delle Politiche Agricole e Forestali ha affidato all'ISMEA il compito di individuare nuovi strumenti per favorire la diffusione delle coperture assicurative per la riduzione dei rischi meteo-climatici nelle attività agricole.

In tale ambito, ISMEA di concerto con il MIPAAF ha avviato nel 2018 un progetto finalizzato a standardizzare LE PROCEDURE PER LE VALUTAZIONI DEI DANNI ALLE COLTURE VEGETALI con l'obbiettivo di:

- Rafforzare la diffusione degli strumenti previsti dalla misura 17 del PSRN (misure la riduzione dei rischi da calamità naturali) - Il progetto è nato in particolare con lo scopo di migliorare il funzionamento degli strumenti per la riduzione dei rischi in agricoltura rafforzando l'impiego della misura 17 ed in particolare alla misura 17.1 destinata alle polizze assicurative agevolate
- Ridistribuire/migliorare la spesa Comunitaria che come noto, in merito agli strumenti per la gestione dei rischi per calamità, in alcune regioni risulta inadeguata rispetto agli stanziamenti della corrente programmazione con rilevanti differenze tra regioni del sud e regioni del nord
- Rispondere alle esigenze di controllo delle risorse comunitarie (audit CC Europea)
- Aumentare la trasparenza ed equità nei confronti dei beneficiari della misura 17 in sede di liquidazione del risarcimento del sinistro.

Il progetto è nato per individuare un "percorso" condiviso e trasparente in fase di accertamento dei danni da parte dei periti dove Enti Pubblici, Assicurazioni, Organismi Peritali ed imprenditori agricoli possano trarre vantaggi. Infatti, l'individuazione di una metodologia comune nelle diverse fasi di determinazione dei danni comporta indirettamente altri vantaggi per il settore primario, tra i quali:

- Rafforzamento della rete di rilevazione dati di resa (potenziale) delle colture con le informazioni peritali
- Acquisizioni di informazioni in merito alle dinamiche tariffarie e correlazione tra queste e livello sinistrosità
- Sviluppo di nuove polizze in correlazione tra eventi atmosferici danni alle colture
- Implementazione ed informatizzazione di un modello unico e condiviso di certificazione dei danni («*Bollettino di campagna*»).

Il progetto si trova in fase di approvazione del testo delle procedure ed informatizzazione del “bollettino di campagna” e “schede di sintesi”.

LA STIMA DEI DANNI NELLE COLTURE: IL CASO DEI *SEMINATIVI*

Prof. Alessandro Ragazzoni, Dipartimento di Scienze e Tecnologie Agro-alimentari
Università di Bologna

Il tema della valutazione dei danni alle colture agricole occupa un ruolo importante per numerose attività professionali e di stima. Questo lavoro vuole proporre una interpretazione delle principali basi scientifiche che caratterizzano l’Estimo per quanto riguarda il valore da attribuire al “giusto” ristoro dovuto ad un danno. L’analisi della letteratura mostra come l’elaborazione di modelli di stima del danno costituisca un campo di ricerca molto attuale, ma ancora lontano dall’assumere l’efficacia richiesta nella pratica.

Le problematiche riguardano due aspetti principali che da sempre caratterizzano il ruolo dell’estimatore: la stima della quantità danneggiata e il relativo valore.

Lo sviluppo dei modelli di stima è ostacolato dalla difficoltà intrinseca di caratterizzare i diversi aspetti connessi con la fenomenologia del danno che, in generale risulta legata a molti parametri, naturali ed antropici, che sono, tra l’altro, in continua crescita sia come numero, sia come tipologia.

Inoltre, data la complessità e la variabilità del processo di danno, è molto difficile ottenere modelli semplici, validati ed accettabili per l’applicazione pratica in “campo”.

Con il presente lavoro, come detto, si cerca di analizzare quali siano i fondamenti dell’Estimo per una corretta stima delle due principali variabili che caratterizzano l’indennizzo in valore: quantità e prezzo. È obiettivo, tra l’altro, durante la trattazione quello di porre in evidenza i punti di forza e di debolezza degli attuali approcci tenuti per la stima dei danni alle colture.

MODERNE METODOLOGIE DI STIMA DI ALCUNI DANNI ALLE COLTURE

Prof. Roberto Confalonieri, Università degli Studi di Milano, Cassandra Tech srl

Il settore agricolo è il più esposto all’instabilità climatica e diversi studi indicano un progressivo aumento nella frequenza e nell’intensità di alcuni eventi meteorologici estremi in importanti aree del pianeta. Cassandra Tech srl – spinoff supportato dall’Università degli Studi di Milano – ha sviluppato negli ultimi anni tre categorie di soluzioni tecnologiche per la gestione del rischio associato ad anomalie meteorologiche. La prima riguarda lo sviluppo di assicurazioni parametriche (o basate su

indici). Questa tipologia di prodotti assicurativi ha un grande potenziale, essendo più economica (non prevede perizie) e basata sull'assenza di asimmetrie nella disponibilità di informazioni tra le compagnie di assicurazione e gli agricoltori, risultando quindi non esposta a problemi dovuti a diversa percezione del danno tra assicuratore e assicurato. L'attuale scarsa diffusione di questo tipo di assicurazioni è dovuta alla presenza del basis risk, ovvero a discrepanze tra le perdite effettivamente subite in seguito ad uno o più eventi e il payout. Cassandra Tech srl ha sviluppato una metodologia per ridurre il basis risk attraverso l'uso combinato di modellistica biofisica (per interpretare al meglio i complessi processi che portano alle perdite di resa) e tecniche di meta-modellizzazione (per ridurre la complessità del sistema a qualcosa di comprensibile nelle condizioni di polizza). La seconda categoria di soluzioni, sempre rivolta alle assicurazioni agricole, è basata su tecniche di simulazione per scomporre il deficit di resa, permettendo quindi di stimare il potenziale produttivo stagionale e di discriminare tra perdite di resa dovute ad eventi assicurati e non. La terza categoria di soluzioni riguarda invece una famiglia di sistemi di supporto alle decisioni di nuova concezione che consentano agli agricoltori di ottimizzare la gestione, sulla base della considerazione secondo cui una coltura meglio gestita è una coltura più resiliente di fronte ad eventi meteorologici avversi.

LEZIONI DAI TEMPI DEL “CONCORDATO GRANDINE”: RICERCA E FORMAZIONE PER LA STIMA DEI DANNI ALLE COLTURE

Prof. Vittorio Rossi, UNICATT

La relazione parte da un'analisi retrospettiva del ruolo e delle attività del “Centro sperimentale nazionale per lo studio dei danni da avversità atmosferiche in agricoltura”, attivo per quasi un ventennio fra gli anni '80 e '90, con sede presso l'allora Facoltà di agraria dell'Università Cattolica del Sacro Cuore, a Piacenza. Il Centro, istituito con il supporto del Concordato Italiano grandine prima e del Consorzio Italiano Assicuratori Grandine poi, operava in vari ambiti. In primo luogo, conduceva studi e ricerche sui danni provocati dalle avversità atmosferiche sulle colture agrarie, finalizzati principalmente a definire le basi scientifiche e tecniche per lo sviluppo di metodi di stima dei danni. L'attività era molto innovativa, dato che, in quegli anni, le coperture assicurative erano quasi esclusivamente limitate alla grandine. Per fare alcuni esempi, furono approfonditi i danni da defogliazione per grandine su mais, riso, soia e vite, i danni da basse temperature su vite e fruttiferi, i danni da vento sui cereali autunno-vernini e mais. Una seconda attività, altrettanto importante e strettamente collegata alla prima, era la formazione del corpo peritale che, a quel tempo, era unico. Venivano organizzati corsi di formazione presso Università di Piacenza per i neo-periti, corsi di aggiornamento itineranti per i periti già esperti ed esercitazioni su colture grandine per approfondire

e uniformare i metodi di stima. Tutte queste attività trovavano poi un momento di sintesi annuale sulla rivista IL PONTE, che ha rappresentato un fondamentale elemento di diffusione delle conoscenze all'interno del corpo peritale.

Con la chiusura del Centro tutte queste attività sono cessate e lasciate alla iniziativa degli atenei o di altre strutture di ricerca, che si sono però dedicate alle avversità atmosferiche solo saltuariamente, per lo più in occasioni di eventi molto gravi e diffusi. Le attività formative sono invece state assunte, principalmente, dalle singole Compagnie e per lo più rivolte ai giovani.

La relazione prosegue analizzando alcune delle moderne problematiche assicurative, dalle coperture multirischio per cause abiotiche, ai danni da fattori biotici, alle assicurazioni parametriche, al potenziale supporto delle metodologie 4.0, alla formazione ed aggiornamento dei periti estimatori alla luce dei moderni percorsi di studio. In particolare, saranno trattati quegli aspetti che, alla luce dell'esperienza maturata con il Centro di ricerca, si avvantaggerebbero di un approccio scientifico continuativo e coordinato, finalizzato a risolvere i tanti problemi ancora aperti.

IL CONTENIMENTO DEGLI EFFETTI DEI DANNI DA CAMBIAMENTI CLIMATICI ATTRAVERSO L'ESTIMO

Prof. Francesco Carbone, Università della Tuscia

Negli ultimi anni si è registrato un aumento degli eventi meteorici estremi, molto probabilmente dovuti ai cambiamenti climatici in atto. L'EEA ha identificato le 10 maggiori cause di questi eventi estremi, di cui le inondazioni, le tempeste, la siccità e le ondate di calore assommano complessivamente l'80% degli eventi estremi registrati nel corso degli ultimi 40 anni circa. Il danno determinatosi è stato stimato nell'ordine di 450 Miliardi di euro.

In un quadro generale che vede un trend crescente degli eventi estremi, unitamente ad una capacità di danneggiamento anch'essa crescente, i modelli previsionali dell'EEA indicano la fascia che parte dalla penisola Iberica ed arriva fino ai paesi balcanici lungo il Danubio, coinvolgendo la parte meridionale della Francia unitamente all'Italia settentrionale, quale area che nel futuro dovrebbe essere maggiormente interessata dagli eventi estremi.

Se fino a qualche anno addietro le problematiche nazionali rilevanti erano gli incendi forestali, in buona parte di origine colposa/dolosa, e le inondazioni a seguito delle ricche e violente precipitazioni, il recente uragano Vaia che ha interessato i territori del Trentino, Friuli e Veneto, è divenuto il casus belli per l'ingresso delle foreste nazionali nella complicata partita dei cambiamenti climatici.

Per la forza, la durata, l'estensione, il volume ed il paesaggio coinvolto, questo evento ha avuto un eco di grande rilievo nazionale ed internazionale. I danni generati attengono sia alla sfera sociale, per

la perdita di servizi ecosistemici su larga scala, che alle economie regionali, dati i milioni di metri cubi di legname danneggiati e gli effetti socio-economici conseguenti.

Al di là dell'ingente valore del danno, si vuole sottolineare l'impatto economico che questo sinistro ha avuto sulle proprietà, prevalentemente pubbliche: la provvigione legnosa è stata azzerata ed il prezzo del legname si è ridotto da 60 a 15 €/mc. A ciò si deve aggiungere l'effetto devastante dei mancati introiti assicurati dalla vendita del soprassuolo sui bilanci comunali nei successivi decenni. In questo quadro è certamente benvenuta l'introduzione di uno strumento che vada a surrogare la discontinuità dei mancati introiti forestali.

09/10/2020

SESSIONE 3 - PROBLEMI COGENTI

BREVI CENNI SULLA PROCEDURA ESPROPRIATIVA E SULLE VARIE STIME CHE DEVONO PER TEMPO ESSERE PRODOTTE"

Dott. Agr. Gianni Guizzardi, RURALSET STP S.r.l.

Fra le azioni dirette sulla proprietà privata e sulle attività connesse non vi è dubbio che l'applicazione del vincolo espropriativo con la conseguente alienazione dei beni personali ha da sempre suscitato grandi conflittualità fra ente espropriante ed espropriato.

I tribunali hanno espresso nel corso del tempo grandi quantità di sentenze ed interpretazioni, conseguentemente la letteratura ha dedicato a questa materia innumerevoli testi e manuali.

Con la pubblicazione del DPR 8 Giugno 2001 n. 327 "Testo Unico in materia di Espropri per pubblica utilità" si è raggiunto un importante traguardo ai fini dell'applicazione dei decreti espropriativi così impattanti sulla proprietà.

Nel merito applicativo ci sono alcuni precisi momenti nei quali l'espropriato può promuovere delle azioni a tutela della proprietà sia in termini di modifiche progettuali prima dell'apposizione del vincolo sia in termini di indennizzo.

In particolare quando gli espropri impattano sul territorio e sulle attività agricole ed agroindustriali, la consulenza del Dottore Agronomo per le sue specifiche conoscenze del territorio e dei suoi ambiti in funzione delle realtà produttive esistenti, è fondamentale nella difesa e tutela dei diritti dell'espropriato, accompagnandolo in quelle fasi dove l'approccio tecnico non solo è necessario ma è indispensabile.

LA VALUTAZIONE DEI FONDI RUSTICI SECONDO GLI INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (IVS)

Dott. Agr. Roberto Bandieri, RURALSET STP S.r.l.

La stima di terreni e fabbricati rurali si inserisce, a pieno titolo, nel vasto campo della Valutazione Immobiliare intesa come disciplina che tenta di dare evidenza scientifica, con metodo ed in maniera tracciabile, ad un processo che vede come output finale la espressione di un valore economico.

Due Diligence e Valutazione: due fasi di un lavoro professionale diverso e separato che converge spesso in un elaborato unico mantenendo sempre però un carattere di individualità ed unicità.

Coerenza, obiettività e trasparenza sono fondamentali per costruire e mantenere la fiducia bei nostri Committenti e nelle valutazioni che proponiamo.

Il successo dipende, in modo cruciale dalle competenze, dalle conoscenze, dall'esperienza e dal comportamento etico tenuto da parte dei fornitori di servizi di valutazione (Liberi Professionisti od Associati in varie forme) che debbono essere capaci di formulare buoni giudizi e dare opinioni di valore in modo chiaro ed inequivocabile per i Clienti e altri Utenti di valutazione. Tutto ciò deve avvenire in conformità con norme riconosciute a livello mondiale.

Gli International Valuation Standard (IVS), oramai da decenni hanno questo compito. Creare, armonizzare, diffondere, tutelare, aggiornare e rendere mandatorio un set di regole che consenta la discussione, attorno al tema della valutazione di singoli asset o di portafogli complessi, secondo Principi condivisi. Nel mondo delle professioni RICS ha assunto il compito ed il ruolo di facilitatore e di diffusore di queste regole e di garante della qualità professionale dei propri Membri Associati.

Il mondo agricolo in tutto questo si inserisce a pieno titolo per i criteri generali e porta altresì alcune peculiarità che gli sono proprie e che sono perciò gestite ad hoc.

Alcune Linee guida nazionali (ad es.: ABI _ Associazione Bancaria Italiana) hanno poi provveduto ad entrare un po più nel dettaglio del mondo rural, così come ha fatto RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) con apposite Guidance Note.

In una rapida panoramica, con alcune minime penetrazioni su temi verticali, si cercherà di inquadrare il mondo delle valutazioni in ambito rural secondo gli IVS.

LA STIMA DEI PARCHI, GIARDINI E ALBERATURE

Prof. Francesco Ferrini¹, Prof. ssa Daniela Romano², Prof. Alessio Fini³

Gli spazi a verde, spesso indicati come infrastrutture verdi (green infrastructure), sono sempre più considerati come una rete di luoghi interessati da vegetazione, localizzati in ambito urbano o rurale, in grado di fornire un'ampia gamma di vantaggi ambientali e di migliorare la qualità della vita per le comunità locali. Insieme alla proliferazione di nuove tipologie di verde (da quello pensile al verde verticale, agli impianti per la regimazione delle acque), si registra un aumento della consapevolezza sui vantaggi che essi apportano, definiti come servizi ecosistemici e che possono essere ricondotti a tre grandi categorie: i) approvvigionamento di risorse, ii) regolazione di fenomeni ambientali e iii) culturali riferiti cioè alla fornitura di beni non materiali. Accanto ai benefici, gli spazi a verde, e in particolare gli alberi, possono talvolta rappresentare fattori di rischio, a causa di schianti improvvisi determinati dai sempre più frequenti fenomeni climatici anomali e da errori nella scelta della specie e/o nella modalità di impianto e gestione. Così come errori nella gestione (es. capitozzature) possono ridurre il valore dell'albero e i servizi ecosistemici forniti, anche la non corretta esecuzione di pratiche -culturali, quale il rinnovamento di alberi a cui è associato un rischio non accettabile e non mitigabile, possono essere cause di azioni legali che richiedono la stima accurata del valore degli alberi compromessi o la quantità di nuovi impianti necessari per compensare gli alberi abbattuti. I metodi più diffusamente utilizzati a livello internazionale per la stima del valore monetario degli alberi (es. Direct Cost Technique, Trunk Formula Method) sono incentrati sul concetto di valore di sostituzione, mentre in scarsa considerazione è tenuto il valore monetario dei servizi ecosistemici forniti.

Gli economisti hanno sviluppato diversi metodi di valutazione per stimare i benefici e quindi il valore economico delle risorse ambientali in termini monetari. Il trasferimento di valore è un processo in cui i valori identificati in un'area di studio sono utilizzati per dedurre il valore nell'area di interesse. Il trasferimento di valore per una infrastruttura verde richiede la comprensione delle caratteristiche delle infrastrutture verdi – siano essi alberature, giardini o parchi – per definire quali vantaggi forniscano in termini economici. In questa relazione, in particolare, anche in considerazione della formazione

¹ Dipartimento di Scienze e Tecnologie Agrarie, Alimentari, Ambientali e Forestali (Dagri) – Università degli Studi di Firenze

² Dipartimento di Agricoltura, Alimentazione e Ambiente (Di3A) – Università degli Studi di Catania

³ Dipartimento di Scienze Agrarie e Ambientali - Produzione, Territorio, Agroenergia (DISAA) – Università degli Studi di Milano

culturale dei relatori, dopo una breve illustrazione dei principali vantaggi e svantaggi dei processi di stima più comunemente utilizzati, si forniranno delle indicazioni analitiche sui benefici ecosistemici in senso lato che le infrastrutture verdi assicurano e dei riferimenti oggettivi per poter pervenire al calcolo del loro valore.

L'attenzione, nello specifico, sarà posta all'ambiente urbano; in quest'ultimo, infatti, la questione della stima dei servizi ecosistemici offerti dalle infrastrutture verdi e gli eventuali danni determinati dallo schianto di alberature assumono particolare interesse.

L'EMERGENZA COVID-19 E I VALORI IMMOBILIARI

Dott. Agr. Angelo Donato Berloco

Con il **Covid-19** stiamo assistendo ad una emergenza sanitaria che si sta via via trasformando in una emergenza sociale. Conseguentemente la pandemia sta facendo sentire i suoi effetti negativi anche in ambito economico, con settori che hanno accusato maggiormente le sue conseguenze e altri che invece mostrano una maggiore resilienza.

In questo scenario in continua evoluzione, anche i vari segmenti del settore immobiliare stanno registrando cambiamenti profondi rispetto al periodo pre-pandemia, con un ***impatto significativo su tutte le asset class, tanto in ambito urbano quanto in quello agricolo***, seppur in modo differenziato tra loro.

L'intervento mira a contestualizzare gli effetti del Covid-19 nell'ambito immobiliare urbano ed agricolo, per fornire ai Valutatori un supporto alle loro prestazioni, stante la sempre maggiore incertezza del contesto macro-economico di riferimento, ovvero di quelli che potremmo richiamare come ***fattore estrinseci*** all'immobile.

Rispetto a questo aspetto di accresciuta incertezza, diventa oggi ancora più importante che in passato ancorare il lavoro estimativo al ***Metodo***.

Pertanto il Valutatore, per essere "***specchio freddo ed oggettivo della realtà mercantile osservata***" come richiamato dalla tradizione estimativa italiana, deve far evolvere la sua esperienza analitica attraverso la conoscenza e ***l'utilizzo delle logiche e di tutti gli strumenti operativi che l'Estimo mette a sua disposizione***, in modo da rendere più "solide" le stime.

Altro fattore imprescindibile per il corretto lavoro del valutatore è dato dal necessario riferimento a dati immobiliari (prezzi e caratteristiche immobiliari) certi e certificati, per cui non si può prescindere dallo ***sviluppo di banche dati specializzate*** rispetto alle asset class, in ambito urbano e in ambito agricolo.

LA STIMA DELLE SERVITÙ

Dott. Agr. Giuseppe Miceli, Miceli Solari Agronomi Studio Associato

L'obiettivo dell'intervento odierno è quello, da un lato, di ravvivare nei colleghi professionisti, negli studenti, nei docenti ed in tutti coloro che siano interessati ad applicare la disciplina estimativa alle servitù prediali, un remind delle nozioni già acquisite durante il proprio percorso formativo e/o didattico; dall'altro, di fornire spunti tecnici di riflessione utili a coniugare, soprattutto nell'esercizio della professione, il rigore dottrinale con le esigenze pratiche che un lavoro di stima deve soddisfare. Infatti, troppo spesso capita che le valutazioni risultino motivate da errate interpretazioni e applicazioni della legge o da modelli estimativi superati o incoerenti, soprattutto nel settore delle opere pubbliche o di pubblico interesse.

Attraverso un brevissimo excursus storico/normativo verranno introdotte le tipologie di servitù prediali più rappresentative ed interessanti per il settore agricolo e saranno esposte le già note modalità di calcolo delle indennità nei casi previsti dal vigente Codice Civile.

Particolare accento sarà posto sul tema delle servitù per infrastrutture lineari energetiche, introdotte con l'attuale Testo Unico Espropri (DPR 327/01 e ss.mm.ii) e sul parziale "vuoto" normativo relativo alla definizione dell'indennità di asservimento.

Da ultimo si affronteranno gli aspetti ed i quesiti estimativi che devono essere coerentemente e rigorosamente individuati, affrontati e risolti per una corretta stima delle servitù:

la ricerca del più probabile valore di mercato, la stima del valore complementare, l'approccio ad una eventuale doppia stima (differenziale), la quantificazione dei danni subiti per l'apposizione della servitù.

GLI ASPETTI ESTIMATIVI DELLA VALUTAZIONE DEGLI USI CIVICI

Dott. Agr. Giuseppe Monaci

Affrontare da tecnici le varie operazioni che si compiono sulle terre civiche significa addentrarsi in un mondo molto specialistico, che si è formato attorno agli istituti della Legge n 1766/1927 e del suo Reg.to attuativo approvato con RD n 332/1928. E' necessaria una specializzazione su aspetti storico – giuridici e una passione per le ricerche archivistiche e cartografiche. Occorre infatti ricostruire vicende che riguardano territori tenendo conto della complessa normativa sia pregressa (degli stati preunitari) che attuale (alla Legge del 1927 si aggiungono le Leggi regionali e la recente Legge 168/2017 oltre alla copiosa giurisprudenza) e dell'esame di copiosa documentazione spesso inedita,

reperita dall'istruttore. Ma occorre anche una buona preparazione estimativa per affrontare varie situazioni, tenendo conto che i tecnici specialisti, istruttori demaniali e periti demaniali, sono figure fondamentali sia che si tratti di perfezionare accertamenti e procedure sistematorie in campo amministrativo, sia che si tratti di eseguire accertamenti sulla *qualitas soli* in sede giudiziaria, per i terreni oggetto di rivendica.

Nella fase finale della istruttoria demaniale il tecnico può dover valutare il “peso” di diritti civici gravanti su terre di proprietà privata oppure la porzione di diritti civici competente a distinte comunità, che esercitavano i diritti civici in promiscuità. Nei molteplici casi inerenti le operazioni peritali sistematore dei beni collettivi, il perito deve produrre accertamenti e valutazioni in merito a liquidazione, scioglimento di promiscuità, legittimazione, mutamento di destinazione, concessione, alienazione, affrancazione di canoni, valutazione delle miglioni, perizie per conciliazione di contenziosi... È un impegnativo banco di prova dove si misura la capacità del tecnico di applicare una metodologia estimativa razionale e leggibile. Troppe volte le operazioni condotte non sono né razionali né leggibili, proprio per la impreparazione dei tecnici in campo estimativo e ciò, dato che si tratta di diritti reali, causa danni non indifferenti a comunità e a privati cittadini.

ECONOMIA DELLA CONOSCENZA E ASSET IMMATERIALI

Prof. Fabio Pistella

La questione è annosa. Origini nel concetto di avviamento d'azienda. Risolverla va considerata una priorità. La posta in gioco è rilevante. Qualche considerazione sulle imprese in generale
È coinvolto un segmento molto significativo del sistema produttivo. Come è posizionato il nostro sistema produttivo. Nodi ancora irrisolti. Le problematiche nel confronto internazionale. Le indicazioni degli organismi internazionali.

Come superare le criticità: approccio integrato, realistico, graduale. La sintesi estrema è portare in finanza ordinaria quello che è già accettato in finanza straordinaria

Alcune considerazioni specifiche per il comparto agroindustriale.

Sempre più significativo il valore socio culturale: dalla tradizione al benessere individuale (salute ma non solo) al collegamento con il territorio. Il valore delle produzioni identitarie rispetto alle produzioni di generiche derrate. Normativa per la protezione a vari livelli. Consorzi volontari. Reputazione e sua vulnerabilità. Le strumentalizzazioni della concorrenza internazionale.

Rivelanti anche i rapporti consolidati a monte e a valle le qualificazioni le certificazioni gli accordi di collaborazione, l'appartenenza a reti, i rapporti consolidati di consulenza.

<https://cotec.it/rapporto-la-valorizzazione-degli-asset-immateriali-delle-aziende-esigenze-vincoli-soluzioni/>