

## Il Metodo Scientifico nella Visione di Simonotti: una Testimonianza

Versione per la Comunicazione all'Incontro Geoval del 30/11/2020

Maurizio d'Amato

In occasione di una perdita autorevole, uno dei problemi ricorrenti umanamente, prima che dal punto di vista lavorativo, è mettere in ordine gli avvenimenti cercando di dare loro un senso compiuto. A questo esercizio non mi voglio sottrarre in occasione della dipartita del Prof. Simonotti. Vorrei solo focalizzare alcuni concetti relativi al Suo approccio alla materia senza pretesa alcuna di esaustività. Non pretendo di offrire indicazioni, precisazioni, indicare direzioni future. Vorrei solo portare la mia testimonianza, offrire a chi fosse interessato, quello che ho capito del Suo approccio alla materia. Ripercorro senza pretesa di poter essere additato suo allievo i punti salienti dei Suoi insegnamenti. Un primo punto che ha caratterizzato l'opera del prof. Simonotti è stata la **consapevolezza dell'importanza e la centralità della professione del valutatore immobiliare**. Il suo ruolo nell'individuare il valore cauzionale a garanzia delle esposizioni creditizie, il peso delle valutazioni nelle assicurazioni, la centralità del ruolo delle valutazioni automatizzate nella gestione delle banche e nei processi di asseveramento del rischio. L'importanza del valutatore nei processi di distribuzione del peso impositivo, fino alla centralità dei valutatori nelle terne espropriative e più in generale nei processi amministrativi. Questa centralità era stata oscurata dalle crescenti emergenze ambientali. Tuttavia, è indubbio che Simonotti abbia avuto un ruolo nel restituire dignità a questo campo di studi, spesso visto con diffidenza e relegato in un ambito dominato dalla expertise e dalle dinamiche degli affari (in Italia). Ad esso è stato restituito attraverso il sistema dei rapporti di posizione, di complementarità di permuta, mercantili una visione moderna e vicina che lega l'osservazione empirica del fenomeno alla modellazione. Tutto avveniva con modelli non raffinati dal punto di vista matematico, ma efficaci nel rappresentare la realtà. E qui emerge un secondo insegnamento di cui sono stato testimone: il Suo approccio alla materia. **I modelli, specie quelli della fase che poi sfocerà nel terzo Codice delle Valutazioni Immobiliari, nelle Linee guida ABI e negli Schemi di Certificazione erano radicati nella realtà**. Quasi mai i Suoi modelli erano formule normative che, imposte dall'alto, dovevano essere adattate e recepite supinamente dal mercato. Al contrario, egli osservava la realtà e generava il modello dalla mera ed umile osservazione di quello che effettivamente avveniva in esso. I rapporti mercantili, fra cui lo stesso saggio di capitalizzazione, non sono altro che un'astrazione derivata genuinamente dall'osservare il comportamento degli operatori del settore che semplificavano l'informazione immobiliare, calcolando una superficie commerciale fra tante differenti superfici, muovendosi liberamente, oltre la soffocante rigidità dei coefficienti di ragguaglio. Il suo MCA, intendo quello che si vorrebbe mandare in soffitta a favore di quello "2.0", e che per me, al contrario, è vivo e vegeto e rimane un riferimento ineludibile, a cui continueranno ad essere dedicati i miei residui anni di ricerca (per quello che valgono), era (ed è) genuinamente formalizzabile come una differenza membro a membro fra due funzioni additive che legavano il valore alle caratteristiche di un bene. Funzioni additive che effettivamente rappresentano ancora oggi un ricorrente modello adottato dagli operatori del mercato. Quelli di ogni giorno. Anche in questo mediava fra la letteratura internazionale e la realtà empirica. Ha creato un sistema di rapporti, poco indagati che erano strettamente interconnessi. Il rapporto di posizione può assumersi equivalente al rapporto di complementarità e da quest'ultimo si arriva al rapporto di permuta. Ed è possibile fare il cammino inverso. Il suo MCA lavorava anche con un'unica osservazione. Dalla formalizzazione della differenza membro a membro fino alla stima finale del valore era un corpus unico, privo di formule dogmatiche. Non ritengo che si debba imporre modelli in maniera coercitiva. Credo, come credeva anche il prof. Simonotti, nella pluralità. Esisteranno nel

futuro, mi auguro, diversi MCA, come capita in tutto il mondo, senza intruppamenti militari. La stima del deprezzamento negli ultimi modelli, faceva uso di funzioni trigonometriche. Ma solo per avvicinare la stima all'effettiva consistenza del fenomeno osservato. Le spiegazioni dei modelli mettevano in condizioni chiunque di dividerne la logica. Cercando di adattare il modello al fenomeno osservato. Mai il contrario e mai in un atteggiamento dogmatico. Neanche riconducendo il fenomeno osservato ad un modello preimpostato. Un tratto distintivo ulteriore dei Suoi modelli era la chiarezza. I modelli potevano essere spiegati semplicemente. Ricordo quando mi faceva presente in una conversazione privata la necessità di essere chiari perché, contrariamente ad altri settori tecnici, le nostre controparti: giudici, avvocati non sempre erano dotati di quelle conoscenze necessarie a comprendere modelli che, in qualche maniera, incidevano sulla realtà. Riusciva a rendere semplice un problema complesso invece di nascondere dietro un'artificiosa complessità verità banali. Questo postulato della semplicità rendeva i modelli aperti. Ne derivava un **altro tratto distintivo che era la creazione di una comunione dove era difficile distinguere l'accademico dal professionista evoluto**. Entrambi erano spalla a spalla a cercare di comprendere il fenomeno studiato, a migliorarsi. Non c'erano Cattedre, nel senso italiano del termine, ma uomini, professionisti, accademici, e operatori del settore equamente impegnati nel risolvere i problemi. Non esistevano titoli nel Suo mondo, ma risposte ai problemi reali. Nessuna sopraffazione, nessun istinto di superiorità. Solo persone che facevano ricerca. Fra i suoi fans era difficile distinguere gli accademici dai professionisti. **Intuitivamente, queste sinergie creavano entusiasmo**. Non vi era un disegno predefinito, non c'erano azioni concertate ma, non so come, ci si trovava coinvolti in convegni, seminari anche specialistici, con partecipazioni insolitamente ampie. Ti sentivi parte di qualcosa di più grande. Eri impegnato su più fronti, ma non facevi accademia, rispondevi ai problemi della gente, dei professionisti. Il che generò la creazione di reti informali, reti in grado di mettere a sistema esperienze, risorse, conoscenze scientifiche che prima di allora vivevano in scomparti isolati e, spesso, nella reciproca diffidenza. Reti che si sono trasformate in forme di associazionismo e perfino amicizie. Questa, forse, è una delle più grandi eredità del prof. Simonotti, dal mio punto di vista. Averci restituito all'umile pratica dell'osservazione del fenomeno per adattare le nostre soluzioni ad una realtà continuamente mutevole. Aver dato dignità al campo di ricerca della valutazione e della consulenza immobiliare. **Un ultimo tratto è quello della apertura agli standard valutativi**. Un'apertura che non significava l'anglofila e supina declinazione di metodologie per il gusto del termine inglese (pure eccellenti). La sua apertura agli standard era finalizzata a mettere al servizio del Paese le migliori esperienze per giungere, negli ultimi tempi, specie nell'income, alla creazione di standard autonomi, elevando la capacità critica del valutatore che riusciva a brillare nei metodi e nelle soluzioni metodologiche. Aumentandone la consapevolezza, fino ad arrivare a percorsi di certificazione per i valutatori immobiliari. Al termine di questa breve comunicazione sento la necessità di motivare il mio fermo convincimento all'utilizzo professionale ed accademico dello schema originario dell'MCA. La recente introduzione di modelli di similarità nel MCA deve tener conto di due aspetti che, a mio sommo parere sono rilevanti. In primis le misure statistiche di similarità e dissimilarità sono molteplici e possono dare risultati divergenti a seconda delle misure adottate. Assumerne una dovrebbe avere un fondamento statistico estimativo che, al momento non abbiamo. E, con onestà intellettuale, dovremmo ammettere che non avremo mai. Una seconda ragione che mi spinge allo scetticismo è costituita dal fatto che in campo estimativo la comparazione non riposa solo sulla distanza nella misurazione fisica delle caratteristiche, ma anche sui rapporti di utilità come nel caso dell'aspetto economico del più probabile valore di surrogazione. Essi sono certamente più sfuggibili che la misurazione di un livello di manutenzione (peraltro sfuggibile anch'esso). Per evidenti limiti personali, non sono stato in grado di esprimere pienamente il mio personale punto di vista in tutti gli ambiti, ma faccio ammenda e lo faccio adesso. Non so se ho reso l'idea di quello che è stato il movimento di idee promosso dalla figura di Simonotti, ma ho esposto

quello che la mia limitata sensibilità ha colto. Sentivo l'esigenza di una riflessione che mi aiuti a chiudere un ciclo, e, forse, se ne sarò all'altezza e nelle condizioni personali ed accademiche, contribuire ad aprirne uno diverso.