

CLAUDIO CAMILLERI

Dall'Economia Classica alla New Economy

Appunti di Estimo
Strumenti e strategie per Architetti e Ingegneri

Presentazione

Claudio Camilleri è un entusiasta docente e professionista. E questo libro non fa che dimostrarlo. Già solo scorrendo l'indice si comprende la volontà di scrivere un compendio che metta insieme l'evoluzione dell'Economia a livello globale con la pratica, spesso burocratica, delle carte necessarie per l'attività edilizia. Si capisce anche a chi si parla, conseguentemente, e cioè a coloro che lui stesso definisce "studenti di Architettura-Ingegneria Edile e giovani professionisti", cui si dedica da circa 20 anni.

Non è la prima volta che Camilleri si accinge a scrivere, né la prima volta che affronta il tema in maniera sistematica. La sua accezione è infatti definitivamente quella dell'architetto, che tenta di dare una visione complessiva ed olistica agli argomenti, pur non tralasciando il dettaglio di alcuni punti.

Ma Camilleri non si limita a parlare a colleghi presenti e futuri. Si rivolge anche alle Associazioni, alle Pubbliche Amministrazioni, a professionisti diversi, toccando tematiche di più ampio respiro, che stanno alla base delle relazioni tra parti sociali e politiche.

Per ciò che attiene più strettamente al processo edilizio e all'estimo immobiliare, descritti e insegnati nei corsi di laurea di architettura, cosa di cui mi occupo più direttamente, credo che l'attualizzazione sui contenuti effettuata nella seconda parte del testo possa costituire una valida guida a chi studi in un periodo così mutevole e dettato da velocità, cambi repentini, disparità sociali, occasioni digitali, molto più frequenti e destabilizzanti di quanto si sia mai verificato nel passato. L'autore riesce, in questo quadro, dopo essere passato attraverso la descrizione dell'evoluzione delle teorie economiche e filosofiche che sottendono la società occidentale dall'Ottocento ai giorni attuali, a dare una guida per districarsi nei cambiamenti che gli anni correnti stanno registrando. Descrive quindi ruoli di operatori del processo edilizio classici e di operatori affermatasi più recentemente, come il BIM o l'Energy Manager. Descrive infine le modalità di finanziamento delle iniziative immobiliari,

i Programmi Integrati e i Piani di sviluppo di iniziative a livello territoriale, non dimenticando la sostenibilità.

Insomma, c'è tutto in questo testo, e tutto detto in modo chiaro e semplice, che può essere quindi letto in maniera classica e completa o consultato nelle pagine di interesse. Ma non rimane solo un compendio o una sintesi di ciò che va saputo sull'argomento. C'è una visione critica che mette insieme gli argomenti e una scelta culturale che ne guida la selezione. C'è un autore dietro che non solo è uno studioso, ma è anche un esperto conoscitore del settore immobiliare, delle sue logiche e delle possibilità offerte per districarsi, anche guadagnando (e qui si vede il supporto alle giovani generazioni, trincerate ormai dietro il motto "il lavoro non c'è"), di opportunità di lavoro. Lavoro classico e lavoro da inventarsi rispetto a nuovi trend e cambiamenti strutturali ed economici.

Buono studio agli studenti, buona consultazione ai professionisti e buona lettura a tutti gli altri.

Chiara Tonelli

*Architetto e docente strutturato di Tecnologia dell'architettura
presso l'Università degli Studi Roma Tre*

Prefazione

La monografia a cui ha lavorato per più di tre anni Claudio Camilleri viene dalla necessità di collocare gli aspetti dell'evoluzione dell'Estimo nella cornice degli sviluppi dell'Economia Classica fino ai nostri tempi. Il ricomporre - in un unico testo - il quadro che consentisse a studenti, professionisti e a persone di cultura ed estrazione differente, di farsi un'idea e di riflettere sugli stravolgimenti che la storia contemporanea impone all'Economia come a molte altre scienze ad essa direttamente o indirettamente correlate.

L'obiettivo è la trattazione sintetica ed esaustiva di quanto scaturito dal pensiero filosofico, economico ed estimativo che contraddistingue l'attuale panorama che si è andato modificando nella complessa situazione politica, sociale e finanziaria, che ha condotto alla globalizzazione in forza della New Economy.

La vera rivoluzione del mondo contemporaneo parte infatti dalla rivoluzione industriale dell'800.

Alle mere scoperte tecnologico-scientifiche in continua evoluzione si devono sommare nozioni di filosofia, sociologia, psicologia, scienza delle finanze, scienze politiche e poi scienze matematico-statistiche, tecniche di qualità e regole, che in parte aiutano la standardizzazione e in parte complicano la pianificazione ed il controllo dei processi aziendali delle attuali organizzazioni; e ancora il diritto del lavoro, la situazione della domanda/offerta di risorse umane, l'emanazione di normative alle quali le organizzazioni importanti, sempre più complesse e trasversali agli Stati, cercano alle volte di attenersi e alle volte di sottrarsi.

A tutto ciò si aggiungono l'elettronica ed il web, le pandemie moderne, nonché i nuovi assetti politici della parte del mondo dapprima assopito e fuori dal capitalismo che ora invece brama al benessere dopo la fine dei movimenti socio-comunisti.

La complessità del panorama attuale viene sottolineata dalle questioni legate al risparmio energetico, alla sostenibilità, al riscaldamento dell'atmosfera, alla desertificazione ed alla crescente domanda di beni

da parte di quella parte della popolazione che vuole velocemente raggiungere il benessere del Sistema occidentale, che purtroppo da anni risulta obsoleto.

La parte inerente all'Estimo è un compendio di appunti e regole che riassumono quanto necessario per effettuare la stima di un bene, escluse le operazioni di indagine su preesistenza e provenienza proprie di altre pubblicazioni.

I metodi valutativi sono meno importanti della ricerca storica dei titoli di preesistenza e provenienza dell'immobile, che contrariamente ad ogni proposito globalizzante, in Italia invece assumono notevole rilevanza propria di un sistema di tipo feudale.

In questo complesso contesto le nuove generazioni si trovano di fronte ad una scelta lavorativa difficile, che dovrebbe essere valutata per tempo contemporaneamente alla propensione verso specifiche aree scolastiche/universitarie.

La terza parte del volume, infatti, è dedicata alla disamina di alcune aree di provenienza naturale dell'Autore, che di base possiede una laurea in Architettura ad indirizzo tecnologico equiparata all'attuale Ingegneria Edile-Architettura.

In questa parte si accenna ad alcune delle professioni attuali per professionisti provenienti questa macro-area disciplinare, attraverso la quale si dovrebbe scegliere da subito se occuparsi di professioni attente all'Europa, ai Paternariati, alle necessità delle Organizzazioni complesse che possono oltrepassare confini Nazionali/Federali/Continentali, ovvero concentrare la propria professionalità specializzandosi su quelle professioni/lavori/peculiarità artigianali che si stanno perdendo soprattutto in una microeconomia locale.

Molte attività non riescono a rigenerare professionisti in quanto il Sistema scolastico/universitario, più attento ai saperi del panorama internazionale, non può erogare competenze in modo completo ed esaustivo per varie ragioni cogenti e di natura organizzativa.

Per tali motivi il Testo lascia volutamente al lettore le soluzioni soggettive inerenti alla moltitudine delle scelte possibili ed aiuta a far luce

sulla attuale situazione per far riflettere sulla complessa condizione economico-finanziaria di un presente problematico, ma che al contempo elargisce nella sua complessità una miriade di opportunità, proprie di un Mondo in evoluzione frenetica e di un panorama dinamico che tenderà ad ulteriori fluidità repentine ed accelerate dall'informazione istantanea propria del web.

La Monografia del Camilleri deve quindi ritenersi un volume indispensabile a quanti vogliono conoscere la Storia di alcune delle importanti motivazioni filosofico-economiche che hanno condotto all'attuale panorama per riflettere successivamente su valutazioni, seppur soggettive, che potranno tendere ad un'oggettività di situazioni riguardanti il futuro prossimo.

Davide Sole

Avvocato, autore e curatore di testi, contributi e note su argomenti a carattere giuridico

Introduzione

Questo testo è stato ideato per far comprendere in modo sintetico ed esaustivo la storia economica dal 1850 ad oggi e di come questa abbia modificato molti aspetti della società odierna, tra cui soprattutto quelli lavorativi e edili-architettonici.

In particolare, si osserverà come a seguito dell'industrializzazione è sorto un sistema economico che ci accompagna fino ai nostri giorni. Saranno passati in rassegna i più significativi economisti ed individuate le principali teorie interventiste e liberiste che hanno portato all'avvento della globalizzazione prima e della New Economy poi. È fondamentale osservare quest'ultimo paradigma economico al fine di capire la realtà odierna all'interno della quale gli attori si consociano e attraversano i confini propri della Macroeconomia. Tale situazione apporta vantaggi e nuove opportunità, ma al contempo modifica sistemi economici e target della borghesia contemporanea formatasi nel dopoguerra tra gli anni '50 e '60.

Il sistema della ricostruzione post-bellico dopo la crisi del '70 riprende forza e si ristabilizza negli anni '80. In questo periodo le economie degli Stati vengono valutate più per la parte finanziaria "stregata" dal capital gain, in rialzo perché distorto da debiti e divario tra economia reale e aumenti di capitale, nonché da strumenti rischiosi ma apparentemente efficaci dal punto di vista della visibilità.

Si arriva così alla crisi macro economica che dalla soglia del nuovo millennio coinvolge la maggior parte dei Paesi occidentali.

La crisi del 2000 si deve ad alcuni eventi storici che hanno cambiato per sempre la Macroeconomia, tra i quali: fine dei regimi comunisti e aumento dei Paesi industrializzati aspiranti al sistema capitalistico, globalizzazione accelerata, migrazione sud/nord di massa, aumento del numero dei soggetti nel Mondo aspiranti al consumismo, riduzione delle frontiere tra Stati, accordi tra lobby, aumento del potere delle Trust, riduzione di aspiranti giovani alle professioni artigianali e agricole sia dipendenti che in proprio.

Industrializzazione ed automazione necessaria alla domanda consumista e di comfort apparente accrescono il potere delle multinazionali e creano problemi esponenziali alla sostenibilità a livello mondiale. Citiamo solo alcuni tra i fattori più preoccupanti che nel corso degli ultimi decenni sono stati oggetto di numerosi studi e legislazioni a livello internazionale: sovraffollamento di città, inquinamento dell'aria, dell'acqua, di riscaldamento generalizzato della temperatura media del Pianeta e disgelamento dei ghiacciai.

A dispetto delle zone del Pianeta ricche, aumenta la popolazione nelle zone ancora povere ed in via di sviluppo nei quali sovente che tendono a una qualità della vita migliore. La globalizzazione e lo scambio forzoso di risorse materiali e soprattutto umane accresce il problema delle pandemie che rallentano i processi produttivi e l'economia delle imprese nei Paesi industrializzati, già decelerate dall'intralcio della sicurezza necessaria e oggettivamente riconosciuta prioritaria fin dal dopoguerra.

Questo scenario di grande fermento, nonostante sia costituito anche da fattori molto negativi, crea enormi opportunità lavorative e professionali in molti settori economici e produttivi.

Basti pensare alla crescita della popolazione mondiale e alla perdita generica di forza lavoro nel settore agricolo, così come alla necessità di auto e mezzi di locomozione a cui tutti i soggetti emancipati anelano: ma tale bisogno diventa distorto dal valore aggiunto di individuazione dei mezzi come status symbol.

Un esempio sono le auto ed i mezzi alternativi di locomozione che, nel mercato odierno, vengono sempre più richiesti ibridi o elettrici. In questo contesto notiamo come spesso si osservano solo le mere fasi produttive e di vendita, senza prestare la dovuta attenzione a tutte quelle fasi successive tra cui: quella di manutenzione e di fine vita dei prodotti utilizzati.

Risulta evidente come ci sarà presto la necessità e l'opportunità lavorativa per tecnici specializzati che si dovranno occupare dello stoccaggio e rigenerazione delle batterie e delle celle al litio, lavorazioni non

pensabili fino a qualche anno fa.

Un ulteriore aspetto è la grande richiesta di task force che si occupino di fattibilità in una realtà nella quale la legislazione e l'eccessivo livello di burocraticità rallentano molto l'attività imprenditoriale e progettuale e non solo.

Ecco che si intravede, anche in questo caso, una nuova richiesta da parte di professionisti, aziende ed Enti, di figure professionali che si occupano di facility management e problem solving. Queste figure professionali consistono in professionisti ed imprese di servizi, atte alla risoluzione di problematiche burocratiche, legali e strategiche in un'operazione che definisco "metaprogetto". Esso è la progettazione preventiva che valuta prima di ogni cosa rischi e opportunità e quindi costi-benefici di ogni azione prevista dal professionista/impresa richiedente.

Inoltre, visto il "sentimento" di una informatizzazione a tutti i costi, ritenuta da molti necessaria e improrogabile, serviranno figure professionali che risolvano problemi e insegnino informatica, progettino sistemi e consentano ai sistemi elettronici dei clienti di dialogare via web con clienti e fornitori.

C'è peraltro da considerare, tra i parametri socio-economici, una volontà europea, estesa al Mondo occidentale e a tutti quei Paesi anelanti ad entrare nel "Sistema della standardizzazione", che tende a regolarizzare e ad informatizzare procedure e metodi non tenendo conto delle differenze storiche di varia natura proprie di ogni Paese. L'annientamento degli Stati e delle loro peculiarità tradizionali in nome di una globalizzazione attualizzata di stampo anglosassone e germanico, genera ricerca di valori storici di natura culinaria, musicale e culturale per il ritrovamento delle proprie origini anche oltre frontiera. Nasce quindi la necessità di avere professionisti e ricercatori storici specializzati in ogni materia che possano ricordare le origini di ogni individuo o di masse di persone, da riproporre in programmi televisivi, via internet o in raccolte, bibliografiche. La perdita dei valori legati alla famiglia che lavora, allo Stato o alla religione, individua anche altre opportuni-

tà lavorative e di marketing come ad esempio quella dell'influencer o web-influencer, lavori tagliati e specializzati per target di varie età. Attraverso la storia economico-sociale moderna e la dinamica attuale, che vede contrapposte posizioni di ricerca delle autonomie locali e di effetti dati dalla globalizzazione, è possibile individuare ciò che manca in un mercato frenetico e convulso, nonché correggere gli errori di stile "qualitese", ovvero di ciò che predicarono i Padri dei Sistemi di Qualità aziendale.

Il testo quindi, nella seconda parte analizza la scienza economica ed estimativa classica ed attuale e di come essa si inserisca all'interno della nuova realtà sociale contemporanea. Si nota infatti come nel dinamismo corrente di una società in evoluzione le regole statistico-matematiche di riferimento calzano strette e la valutazione progettuale è sempre più efficace soprattutto se il processo-prodotto, risponderà ai "sistemi di qualità" reale.

Si riassumono in questa sezione i fondamenti dell'Estimo, i principali metodi valutativi e le loro verifiche di mercato attraverso gli strumenti di statistica attuariale. Saranno messi in rilievo anche i sistemi metodologici di reperimento di risorse economiche e finanziarie più comuni tra cui il Project Financing. Si cita inoltre il contributo redatto da Riccardo Morgoni sugli aspetti formali, finanziari e normativi dei programmi complessi che hanno promosso una nuova visione sostenibile della progettazione e pianificazione territoriale ed urbana.

Nella parte terza di questo testo si osserveranno infine quali sono le principali e più richieste figure professionali nella società odierna soprattutto nel settore edile-architettonico. Tale analisi è stata effettuata al fine di aiutare gli studenti di Architettura e Ingegneria Edile-Architettura e i giovani professionisti che mi stanno a cuore da circa 20 anni.

Roma, 10 febbraio 2021

Claudio Camilleri