INTRODUZIONE

Un immobile che viene inserito nel mercato delle compravendite o delle locazioni, un progetto di sviluppo immobiliare o di riqualificazione urbana/edilizia, un piano urbanistico hanno, da sempre, necessità di essere valutati. In primo luogo, è necessario conoscere il valore di un bene, nei suoi molteplici aspetti, al fine di poter regolare lo scambio tra operatori interessati ad una data transazione immobiliare; in secondo luogo è fondamentale valutare la sostenibilità, la fattibilità tecnico-economica, oltre che urbanistica ed ambientale, e la convenienza di proposte di investimento mosse da imprenditori pubblici, privati e istituzionali interessati ad impegnare capitali in uno specifico segmento del mercato immobiliare; non da ultimo, è sempre più spesso necessario valutare piani urbanistici e programmi di intervento rispetto alla loro effettiva capacità di produrre benefici economici per la collettività e finanziari per i soggetti privati coinvolti nell'operazione.
Da questo si comprende come i confini della disciplina estimativa si siano nel tempo progressivamente ampliati. A partire da una letteratura di tradizione, che ha contribuito al consolidamento di principi, procedimenti e approcci estimativi classici, si è giunti ad un framework metodologico aggiornato strutturatosi durante il processo di standardizzazione tecnica e professionale che ha investito il settore delle valutazioni immobiliari, a scala internazionale, a partire dagli anni '90 (ed oggi ancora in corso). È importante sottolineare come lo standard setter internazionale abbia contribuito a fornire regole e strumenti metodologici specifici, per le diverse asset class del settore immobiliare, in modo da consentire agli operatori del settore di condurre valutazioni altamente qualificate a garanzia di trasparenza e professionalità. Un ulteriore importante percorso di attualizzazione della disciplina si è concretizzato con l'applicazione dei metodi e delle tecniche di stima e valutazione economico-finanziaria ad ambiti specialistici come quello dell'ambiente e della sua tutela, dei processi di trasformazione e sviluppo urbano sostenibile, di rigenerazione urbana e tutela del consumo di suolo fino alla valutazione del progetto di architettura in procedure di evidenza pubblica o per quelle private.
Il tentativo condotto in questo volume è quello di sintetizzare i principali passaggi di questo processo evolutivo fornendo approfondimenti metodologici sui principali e più frequenti problemi estimativi e valutativi che il professionista, al quale il volume è rivolto, si può trovare ad affrontare in un contesto professionale in continua evoluzione e necessità di aggiornamento.
In questa direzione è stato strutturato l'indice del volume che inserisce una breve trattazione sulle teorie e sui principi di stima e valutazione, al Capitolo I; un focus sull'omologazione internazionale delle discipline estimative e pertanto sui codici e gli standard di valutazione, al Capitolo II; un approfondimento sul tema del *Valore di Mercato* e del *Valore di Costo* e sui principali approcci estimativi utili alla loro stima, al Capitolo III e al Capitolo IV; un approfondimento sui metodi di valutazione economico-finanziaria per l'espressione di giudizi di stima e di convenienza economica, al Capitolo V; una trattazione, infine, sui nuovi strumenti per lo sviluppo urbano e la trasformazione insediativa nonché sulle tecniche di stima e valutazione a supporto dell'implementazione degli stessi, ai Capitoli VI e VII.

Anthea Chiovitti