



MARCO SIMONOTTI
la SCIENZA dell'ESTIMO
fra PASSATO e FUTURO

Marco Simonotti, un autentico rinnovatore dell'estimo

**Giovanni Signorello, Professore ordinario di economia ed Estimo Rurale
Università degli Studi di Catania**

([Intervento al convegno](#) “Marco Simonotti, la scienza dell'estimo fra passato e futuro”, Catania 10 dicembre 2021)

«Grazie, grazie a voi e buongiorno a tutti.

Consentitemi di iniziare questo mio breve intervento con dei sentiti ringraziamenti.

Intanto devo dire che è stato veramente, questo inizio di mattinata, commovente e sono contento anche dell'apprezzamento, della stima così diffusa e intensa nei confronti di Marco; sono contento soprattutto che venga dal mondo delle professioni perché Marco, credo, che abbia dedicato gran parte della sua esperienza proprio al mondo delle professioni.

Ringrazio innanzitutto l'associazione Geo.Val., il suo comitato direttivo, il suo presidente Oscar Mella, per avere fortemente voluto e promosso questo evento e ringrazio anche il consigliere Giovanni Rubuano che, con passione, tenacia e impegno, ne ha curato tutti gli aspetti organizzativi. Ringrazio altresì il professore Enrico Marone, presidente del Ce.S.E.T. perché ha fortemente voluto oggi essere qui per testimoniare la vicinanza del Centro in cui Marco, per qualche tempo, ha ricoperto ruoli importanti. Ringrazio inoltre gli illustri colleghi Vincenzo Del Giudice, Francesca Salvo, Maurizio D'Amato, Maria De Salvo, Giuseppe Cucuzza e tutti gli altri ospiti che i loro interventi nella sessione mattutina e in quella pomeridiana marcheranno il segno scientifico di questa giornata. Ringrazio ovviamente tutto il pubblico presente in quest'aula e coloro che ci seguono a distanza. Infine, consentitemi di porgere un caloroso saluto e ringraziamento particolare a Nunziatella Cavalieri, moglie e compagna affettuosa di Marco, anche per la gentile e preziosa collaborazione prestata alla riuscita di questo evento e per la pazienza con cui ha dovuto attenderlo, ovviamente per motivi indipendenti dalla nostra volontà. Porgo anche un cordiale saluto a Maria Teresa Misseri, che con la sua presenza testimonia quanto grande e solido sia l'affetto e la vicinanza di tutta la famiglia Misseri nei confronti di Marco.

Grazie di cuore a tutti.



Quando è venuto a trovarci Giovanni Rubano, Giuseppe Cucuzza, Maria Salvo e io siamo stati ben felici di collaborare alla realizzazione di questo evento in omaggio alla figura del compianto Marco, per diverse ragioni: per l'affetto e la stima e i sentimenti di sincera amicizia nei confronti di Marco, per il doveroso rispetto della sua grande figura di studioso dell'estimo ma anche perché Marco è stato uno studente di questa Università; è qui che si è formato e affermato sotto la guida illuminata di un altro grande maestro, il professore Salvatore Misseri anche lui prematuramente scomparso nel 2006. Due giganti dell'estimo, Misseri e Simonotti, due grandi studiosi e docenti e la loro opera è indimenticabile e rappresenta motivo di orgoglio per questa Università, per questo Dipartimento attualmente e per me che ho avuto la grande fortuna di conoscerli e di averli avuti come docenti e come mentori premurosi e rigorosi ma anche come amici sinceri e affettuosi.

Oggi il mio intervento si limita a tratteggiare la figura di Marco Simonotti, indicando le tappe principali della sua carriera universitaria, il ruolo che egli ha svolto in tante associazioni scientifiche e professionali, l'approccio e gli indirizzi generali del suo programma di ricerca scientifica, evidenziandone i principali risultati. Saranno poi gli illustri colleghi che mi seguiranno ad approfondire alcune delle tematiche scientifiche affrontate da Marco.

Marco, come ho già detto, è stata ed è una figura di assoluto primo piano delle scienze estimative in Italia; la sua attività di studioso vasta, articolata e innovativa ha seguito un percorso sin da subito definito e volto non solo ad ampliare il campo di indagine della disciplina estimativa - penso per esempio alla tematica dell'estimo ambientale, ha scritto una monografia che è stata il mio viatico di approfondimento della mia futura attività di ricerca - ma soprattutto Marco ha voluto rinnovare profondamente la metodologia estimativa ancorando però la solita e nobile tradizione estimativa italiana - penso a Malacarne, Serpieri, Medici, Di Cocco, Forte, Misseri - alle esperienze e all'evoluzione che via via si andavano affermando e sperimentando all'estero, in particolare negli Stati Uniti d'America. E Marco compie questo percorso uscendo dalla torre di avorio cui solitamente si rifugiano, ci rifugiamo noi accademici. Marco scende da questa torre con convinzione per diffondere con la modestia che lo contraddistingue, le sue vaste conoscenze nel mondo delle professioni, agronomi, ingegneri, architetti e in particolare nella realtà dei geometri che, per la loro evidente e maggiore prossimità geografica alla società, erano considerati da Marco sempre più il principale interlocutore e anche i protagonisti di un riscatto dell'esercizio della professione estimativa, molto spesso purtroppo banalizzata o addirittura trascurata anche in ambito universitario nonostante sia considerata ed è la scienza della giustizia sociale.

Marco, come è stato appena ricordato, nasce a Catania - suo papà veniva da Milano se non ricordo male; subito dopo la fine della Seconda Guerra Mondiale si trovava questo milanese qui a Catania; era direttore della Gondrand, ditta francese di spedizioni - e si è spento in



questa città a causa di una malattia implacabile del 2020.

Marco si era diplomato brillantemente all'istituto Vaccarini per geometra qui a Catania, dopodiché si iscrive in ingegneria ma poi, per ragioni familiari, è costretto a lasciare gli studi di ingegneria e si iscrive nella facoltà di scienze agrarie sempre qui a Catania, dove si laurea nel '74 con massimo dei voti.

Ho conosciuto diversi suoi colleghi, diversi docenti che hanno frequentato Marco in quel periodo, tutti ne hanno sempre parlato con grande ammirazione. Marco è stato uno studente brillante, zelante, acuto e appassionato in modo particolare di meccanica; amava molto le moto, era appassionato di meccanica agraria, una materia verso cui nutriva interesse e curiosità sin da quando era ragazzino. Ho saputo che aveva addirittura concepito un brevetto che poi aveva mandato a una società importante di macchine italiana e il professor Caparrini, allora docente di meccanica agraria, lo avrebbe voluto al suo fianco ma le congiunture poi della vita hanno voluto che Marco seguisse un altro percorso.

Subito dopo la laurea Marco si trasferisce a Roma dove lavora per breve tempo per la casa editrice Reda – la Reda è stata per molto tempo quella che ha edito e pubblicato il manuale dell'agronomo; e se non ricordo male faceva anche il correttore di bozze, un lavoro che richiede una precisione non indifferente e questo già da un'impronta poi alle cose che farà successivamente - Nella capitale conosce e stringe rapporti di amicizia anche con Antonio Saltini, che poi è stato un grande direttore della rivista Genio Rurale e soprattutto autore di una fondamentale storia delle Scienze Agrarie pubblicata dall'Edagricole.

Marco ritorna in Sicilia per iniziare, grazie un assegno di studio, la sua attività di studioso universitario di discipline economiche estimative presso la facoltà di agraria di questo Ateneo. Dopo un po' diventa assistente incaricato e successivamente ricopre il ruolo di assistente ordinario di estimo rurale e contabilità. Nel 1980 diventa professore associato di metodologie della pratica estimativa e nel 1987 finalmente riesce a diventare professore ordinario di Economia ed Estimo Civile nella facoltà di Architettura dell'Università di Reggio Calabria. Nel '93 si trasferisce a Cosenza nella facoltà di Ingegneria dell'Università della Calabria; nel 2001 infine ritorna in Sicilia come docente ordinario di Estimo nella facoltà di Ingegneria dell'Università di Palermo e poi, nel 2018 per raggiunti limiti d'età, va in quiescenza ma non smette la sua attività di studioso e di formatore.

Marco ha dedicato il suo impegno anche in diverse associazioni scientifiche e professionali. Qui è stato ampiamente ricordato il suo impegno in Geo.Val, ma è stato, come accennavo prima, socio del Centro Studi di Estimo e di Economia Territoriale Ce.S.E.T., di cui è stato anche vice presidente e componente del comitato scientifico; è stato socio onorario di questa vostra associazione Geo.Val; è stato presidente onorario dell'associazione E-Valuations di



Torino; è stato direttore scientifico del Codice delle Valutazioni Immobiliari | Italian Property Valuation Standard, varie edizioni; è stato fellow member della Royal Institution of Chartered Surveyors; è stato presidente del comitato scientifico della rivista dell’Agenzia del Territorio per tanti anni; è stato anche componente del comitato scientifico della rivista Diritto ed Economia del Territorio.

Marco ha anche seguito numerose istituzioni pubbliche: è stato componente della commissione censuaria centrale del Ministero delle Finanze sezione fabbricati e sezione terreni per otto anni; è stato componente del comitato direttivo dall’Agenzia del Territorio sempre del Ministero per circa cinque anni e così via.

Nel corso della sua carriera Marco Simonotti ha pubblicato numerosi saggi scientifici sulle principali riviste di settore: estimo, studi di economia e diritto. Ma ha pubblicato su tante riviste e pubblicava ogni tanto i suoi articoli sulla rivista Il Consulente Tecnico e sul Sole 24 Ore. A riguardo quindi ho il piacere di comunicare che abbiamo raccolto e scansionato, ovviamente ad eccezione di manuali e dei libri di testo, tutta la produzione scientifica di Marco e stiamo verificando il rispetto dei diritti di proprietà per rendere accessibili agli interessati e li rimetteremo su una piattaforma Cloud - In ogni caso io qui ho una... Nunziata... ho su una penna USB tutto e poi ti darò alla fine -

Marco non ha semplicemente scritto lavori, articoli su riviste ma anche si è dedicato con passione e costanza a scrivere libri di testo e manuali, i quali richiedono sforzi e tempi molto più impegnativi e lunghi di un articolo e che, per qualche strana ragione, difficilmente non sono considerati nella h-index, che tanto ci assilla come professori universitari questo indicatore. Ma a Marco - mi ricordo una delle ultime volte ci siamo visti - poco importava di questa tirannia del merito scientifico fondata tra l’altro su indicatori facilmente manipolabili. Marco scriveva manuali e testi per raggiungere un pubblico di lettori più vasto: i professionisti e gli studenti. Sono tanti i manuali che, per ragioni di tempo, non cito ma ha lavorato anche e prodotto dei prontuari per la vostra associazione; ha scritto il Codice delle Valutazioni Immobiliari per Tecnoborsa.

Marco, a mio avviso, ha seguito un programma di ricerca scientifica coerente, originale, innovativa, con obiettivi riformatori e questo era già evidente sin dai suoi primi scritti giovanili. Marco, secondo me, ha affrontato la sua sfida intellettuale adottando un approccio oserei dire spinoziano, organizzando la sua opera come piaceva anche a lui dire more geometrico. Marco si ispira al modello assiomatico deduttivo della geometria euclidea, non a caso nelle sue opere utilizza gli assiomi, i postulati, i teoremi per riformulare, rinnovare il metodo estimativo per come si era affermato nella nobile gloriosa tradizione estimativa italiana. Marco è attratto, anche per formazione, dalla formalizzazione matematica ma non



lo fa per capriccio estetico o per ostentazione ma lo fa perché sa che in questo modo è obbligato a usare un linguaggio preciso, a definire senza ambiguità i concetti, a dimostrare, a sottoporre a verifica i suoi ragionamenti, i suoi teoremi. La necessità di definire i concetti e gli strumenti lo porterà poi a concentrarsi sugli standard di valutazione, che non sono linee guida estimative ma un insieme - un glossario si direbbe in altro modo - di definizioni univoche, di concetti e metodi cui uniformarsi della pratica estimativa in modo che poi nella relazione, che è lo strumento con cui il perito comunica la sua attività, tutto sia fondato su una terminologia estimativa condivisa, trasparente e su approcci; un lavoro replicabile, confutabile in tutte le sue fasi e dimostrabile ed anche ben argomentata e convincente.

Marco vede la perizia estimativa - lo ha sempre fatto, ricordo che uno dei primi volumi che mi ha consigliato di leggere riguardava l'arte della retorica - alla stregua di un discorso persuasivo, dove il giudizio di stima, per quanto sempre intrinsecamente soggettivo e vincolato all'oggetto della stima, alle capacità del perito di affrontare, interpretare e risolvere il quesito di stima, non può non deve superare i margini di arbitrarietà che derivano dallo stato dell'arte della disciplina.

Ma non è solo l'approccio matematico che orienta la sua attività scientifica, Marco individua sin da subito che l'estimo avrebbe dovuto avvalersi dei concetti, degli strumenti offerti dalla statistica e in particolare della statistica inferenziale basata sui modelli di regressione, che per funzionare hanno bisogno di dati, di campioni estimativi grandi di quelli solitamente con cui si confronta nella pratica estimativa - stamattina ho ascoltato che esistono ormai anche dati di prezzi rilevati e questo non può che agevolare questo approccio del modello di regressione nella pratica estimativa - E quindi Marco, infatti, riconoscendo l'importanza agli strumenti offerti dalla statistica, ha sempre esortato una maggiore trasparenza del mercato immobiliare e soprattutto, appunto, una più ampia e sistematica rilevazione dei prezzi e credo che questo suo desiderio possiamo considerarlo quasi esaudito.

Come dicevo prima la produzione scientifica di Marco è stata ampia e articolata e per questo è difficile tentare di riassumerla in poche righe, tuttavia credo che tra tutti i suoi lavori i più significativi, quelli che cioè segnano in modo netto la sua cifra stilistica, la sua impronta intellettuale, sono i lavori con cui propone il sistema generale di stima, a mio avviso il suo capolavoro assoluto, con approccio combinato matematico e statistico cioè fondato sull'utilizzo di sistemi di equazione di misura di similarità tipica della cluster analysis. Con il sistema generale di stima Marco riesce a offrire una soluzione operativa, semplice ma estremamente solida sul piano logico e formale per affrontare e risolvere il problema della stima immobiliare multivariata in presenza di campione estimativi piccolissimi. Riesce cioè a dare una veste formale e pratica alla comparazione estimativa, a quello che gli americani chiamano Market Comparison Approach e lo fa in modo assolutamente originale. Con il suo



sistema generale di stima Marco è riuscito a risolvere, in un colpo solo, il problema della stima di un bene immobiliare tenendo conto di più caratteri, quindi una stima multivariata, della stima dei prezzi marginali e quindi risolvendo in modo oggettivo il problema delle aggiunte e detrazioni e a superare i vincoli imposti dalla ridotta disponibilità dei dati.

Ho ancora vivo il ricordo di come è nato il sistema generale di stima e ricordo anche l'amarrezza che Marco provò quando la prestigiosa rivista americana *The Appraisal Journal*, fonte di tante sue ispirazioni e preziosa guida, rifiutò di pubblicare il suo manoscritto sul sistema di generale di stima. Ciononostante il sistema generale di stima ha avuto per fortuna una rapida e larga diffusione anche nel mondo delle professioni e qui è stato ricordato *Stimatix®*, che molti di voi utilizzano per risolvere ma anche noi lo usiamo nelle nostre aule universitarie.

Marco è stato un ricercatore intelligente, serio, onesto e generoso; è stato soprattutto un costruttore di tutto quello che faceva; ovunque sia stato, in Calabria, a Palermo, Marco ha sempre lasciato migliore di come ha trovato il posto in cui ha lavorato.

Negli ultimi anni Marco ha aperto, fissando le coordinate, nuovi orizzonti; sta a noi ma soprattutto ai giovani studiosi seguire le sue indicazioni per andare sempre più avanti.

Marco è stato uno studioso tenace, di grande valore scientifico, un maestro che non dimenticheremo mai e averlo conosciuto, aver avuto la possibilità di stargli vicino per tanti anni per imparare da lui, per condividere anche dei progetti, aver goduto della sua amicizia, permettetemi per me è fonte di orgoglio.

Ti saluto Marco con infinita riconoscenza per tutto ciò che hai fatto e ci hai insegnato e scusami se non sempre sono stato all'altezza della tua fiducia e amicizia.

Grazie.»