

## Intervista

- Dott. Boscagli, qual è attualmente la Sua Professione?

**R. Mi occupo di "Property Management". Sono quadro direttivo della Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, in servizio distaccato presso la Paschi Gestioni Immobiliari S.p.A., società di servizio che si occupa della gestione tecnico-amministrativa del comparto immobiliare del Gruppo MPS.**

- Da quanto tempo svolge questa attività?

**R. Ho cominciato ad esercitare la libera Professione di Geometra nel 1989. Nel 1991 sono stato assunto dall'allora "Istituto di Credito di Diritto Pubblico Monte dei Paschi di Siena", superando una selezione per titoli ed esami riservata a tecnici abilitati all'esercizio della Professione.**

- Lei si è iscritto alla Facoltà di Scienze e Tecnologie Applicate, quali sono state le motivazioni che l'hanno portata a questa scelta ?

**R. Sono state sia di natura personale che professionale. La formazione tecnica di livello universitario, alla quale per altro avevo rinunciato volontariamente per motivi personali, era comunque rimasta un "sogno nel cassetto", mai definitivamente accantonato. Inoltre ritengo che l'accrescimento e l'aggiornamento delle conoscenze siano fattori essenziali per la crescita professionale ed il confronto competitivo nel mondo del lavoro.**

- Perché ha scelto l'Università degli Studi Guglielmo Marconi?

**R. La scelta è stata motivata proprio dalla mio status di "studente lavoratore", oltretutto coniugato e padre di due bimbi. Seguire da casa le lezioni ed avere contatti con i docenti per via telematica, con la possibilità, inoltre, di utilizzare dispositivi mobili per la consultazione del materiale didattico, consente di conciliare lo studio con gli impegni lavorativi e familiari. Senza tali opportunità, proprio per lo stile di vita che conduco e per l'essere di frequente fuori sede causa lavoro, conseguire la laurea sarebbe stato molto complicato se non addirittura impossibile.**

- Perché ha scelto come argomento della Sua Tesi di Laurea "*Estimo, mercato e standards – La valutazione di un complesso immobiliare sede di rappresentanza di un istituto bancario*"?

**R.** L'interesse per l'estimo è nato e cresciuto durante la mia formazione di Geometra, tanto che l'ho scelta come materia per la prova orale dell'esame di maturità. Oggi, come tecnico dipendente di un istituto di credito, la stima immobiliare rappresenta un aspetto della Professione con il quale mi confronto, direttamente o indirettamente, molto spesso: infatti, la conoscenza di almeno uno degli aspetti economici del bene "immobile" (generalmente il suo valore di mercato) è richiesta ogni volta che lo stesso entra nella sfera degli interessi di una banca, e ciò avviene molto spesso, quale garanzia del credito erogato, per essere acquistato, oppure preso o concesso in locazione, venduto, ecc.

Inoltre la necessità di conferire e garantire accuratezza ed affidabilità alla valutazione immobiliare è un tema attorno al quale da anni si svolge un confronto serrato tra gli operatori del settore, e che è divenuto ancor più attuale ed impellente in seguito all'adozione da parte della Comunità Europea degli standards contabili internazionali (IAS/IFRS), all'accordo di "Basilea 2" in materia di requisiti patrimoniali delle banche ed alla cd. crisi dei mutui *subprime* statunitensi - innescatasi alla fine del 2006 per lo sgonfiarsi della bolla speculativa immobiliare di quel paese - che ha indotto una depressione economica gravissima e di scala globale.

La presentazione di un caso concreto effettivamente svolto dal sottoscritto mi è sembrata una ottima occasione per affrontare e sviluppare il tema cui ho fatto cenno, attraverso l'esposizione dei principali aspetti teorici e metodologici dell'estimo immobiliare, i requisiti minimi del "rapporto di valutazione", le definizioni e le "best practices" accettate e riconosciute in campo internazionale volte ad innalzare il livello qualitativo e la trasparenza delle valutazioni immobiliari.

- Cosa è cambiato nella Sua Professione dopo il conseguimento della Laurea ?

**R.** Devo precisare che all'interno dell'azienda di cui sono dipendente svolgevo già prima della laurea mansioni tecniche di natura direttiva comportanti, oltre l'assunzione delle responsabilità conseguenti all'esercizio della Professione di Geometra, anche l'affidamento di compiti dal corrispondente

livello di valenza aziendale. Quindi, dal punto di vista della mia personale posizione lavorativa, non è cambiato poi molto. Ad ogni buon conto la laurea, con l'accrescimento delle competenze tecnico/professionali ed il conseguente innalzamento del livello qualitativo delle prestazioni svolte, conferisce senza dubbio maggiori credenziali sia nei confronti dei vertici aziendali - con riferimento all'assegnazione di incarichi di maggior responsabilità, interesse e complessità - sia nei frequenti momenti di confronto con collaboratori, controparti, operatori di settore e consulenti.

- Cosa pensa di poter consigliare a chi voglia avvicinarsi alla Sua stessa Professione?

**R. Di prendere molto seriamente la formazione tecnica sin dalle scuole superiori, così come la pratica e l'aggiornamento continuo anche dopo il conseguimento della laurea e dell'abilitazione all'esercizio della Professione. Rimanere "curiosi", aperti alla novità, alla sperimentazione ed alla collaborazione interdisciplinare, è altrettanto importante. La nostra è una Professione qualificata, che si occupa genericamente di un comparto, quello immobiliare, che si è progressivamente segmentato in molteplici settori specialistici, tutti fra loro più o meno correlati ed interagenti. Proprio per questo, ai rispettivi operatori, è richiesto, oltre ad un elevato livello di specializzazione nel segmento nel quale operano principalmente, anche un buon bagaglio di conoscenze generiche in grado di orientarli verso la soluzione di problematiche secondarie o la previsione ed individuazione di criticità indotte o connesse, comportanti la necessità di coinvolgere competenze diverse. E' un "mondo" dinamico, ad elevato impatto sociale ed economico, in continua evoluzione dal un punto di vista scientifico, tecnologico e normativo ed il divario tra chi vi si appropria in modo approssimativo e chi, invece, lo affronta con responsabilità e competenza, è destinato a diventare sempre più difficilmente colmabile.**