

## Editorial

# Twenty Years of SIEV

For a scientific society, twenty years represent much more than an anniversary. They are proof of the ability to build a vision, to consolidate a community, and to interpret the transformations of one's own time. Celebrating the twenty years of the Italian Real Estate Appraisal and Investment Decision Society (SIEV) therefore means reflecting not only on what has been done, but above all on the role that the appraisal discipline is called upon to play today.

Since its constitution in Venice on November 15, 2005<sup>1</sup>, SIEV has set itself the objective of directing, developing, coordinating, and disseminating evaluation activities in multiple fields. These include architecture; building, civil, and environmental engineering; territorial, urban, and landscape planning; public and private investments; the real estate market; building production; urban regeneration; sustainability at various levels, from the building to the territorial scale; the protection and valorization of cultural and environmental assets; and real estate finance, with particular attention to the effects of public and private decisions on the territory, the city, and the environment. This statutory list, in delineating the disciplinary perimeter, underscores its transversal character and its ability to integrate different fields of knowledge, covering a central, rather than ancillary, role in the construction and evaluation of economic initiatives that produce significant spatial changes and social impacts.

In these twenty years, SIEV has carried out this mission with consistency. It has promoted studies, research, conferences, and training activities; it has collaborated with public bodies

and private entities; it has overseen the production and dissemination of scientific publications; and it has fostered the meeting between technical-scientific culture and the professional world. It has built a network of expertise and collaborations that is not limited to theoretical formulation but supports its concrete application in public policies and private investment decisions through the development of advanced evaluation models.

In retracing these first 20 years, we are called to reflect critically on certain contextual shifts that have determined the transformation of our scientific-disciplinary sector, and on the role SIEV has played in this process of change.

Since its inception, SIEV has accompanied the transition from a tradition of studies that found their most natural placement in monographs published in Italian, to bibliometrics. This push, necessitated by a general orientation of the university system toward performance measurement, entailed a radical change in the way scientific activity results are presented, leading to a prevalence of articles written for international journals.

The international opening of our scientific community required safeguarding the constitutive characteristics of the discipline of Real Estate Appraisal and Evaluation, which are difficult to align with theoretical and applied domains deriving from different cultural matrices, such as international valuation standards, business economics and finance, decision sciences, environmental economics, and impact and sustainability assessments. If, on the one hand, the path of internationalization that

<sup>1</sup>SIEV was founded by: Giuseppe Amata, Rocco Curto, Vincenzo Del Giudice, Enrico Fattinanzi, Luigi Fusco Girard, Stefano Stanghellini, Sergio Mattia, Saverio Miccoli, Edoardo Mollica, Nicola Morano, Paolo Rosato, Riccardo Roscelli, Giuseppe Stellin, and Ferruccio Zorzi.

the Italian school of Real Estate Appraisal undertook due to external pressures conditioned scientific elaboration toward approaches mostly focused on an applicative dimension, on the other hand, appraisal research, precisely by virtue of the theoretical corpus of principles that distinguishes it from the Anglo-Saxon school, is called today to a critical comparison and a reconciliation adequate to the continuous evolution of the economic, social, and regulatory structure.

The role of SIEV is defined today within the perimeter of this tension between safeguarding tradition and opening up to innovation. Consistent with the evolution of scientific societies, moving from bodies responsible for delimiting theoretical and methodological boundaries, defining disciplinary statutes, and building recognizable scientific identities, to spaces of mediation between the academic community and civil society, we believe that the SIEV of today and the future must increasingly configure itself as a true knowledge infrastructure. Preserving the theoretical and methodological coherence of the discipline while simultaneously promoting dialogue with international research networks in a multidisciplinary perspective is one of the challenges facing the governance of our scientific society.

To achieve these objectives, we must start from the present, from the strengths we have inherited and sought to consolidate in these first three years of mandate, and from the elements of vulnerability to which we have not paid sufficient attention.

Today, the discipline of Appraisal and Evaluation is represented in Italy by 74 professors, of whom 27% are Full Professors, 43% are Associate Professors, and 30% are Researchers. The demographic structure reveals a mature community with a good base of young people, who are a sign of our sector's capacity for renewal and its intellectual vitality. Compared to the demographic profile of the professors, SIEV shows a more marked intergenerational character: starting from 2024, 30 new members have joined, half of whom are under the age of 35. This significant presence led to the decision to establish "SIEV Giovani", whose recently approved regulation marks the beginning of a new phase

for our scientific community, which will see younger members attributed a role of active and responsible participation in the functions of the scientific society.

A further commitment that SIEV has assumed and that we believe can be consolidated, in addition to maintaining internal debate, which we deem essential especially for the growth of new generations of scholars, is constant dialogue with public and private institutions. In the current context, characterized by increasing complexity, multilevel governance, and political interdependence, scientific societies play an increasingly relevant role in supporting public and private institutions. Regarding SIEV, this function is exercised on several levels: a) on the regulatory and normative level, providing support for the drafting of technical standards and guidelines; b) on the level of plan and project feasibility, including through the development of public-private partnerships; c) on the level of public policy evaluation, defining decision-support models that can contribute to measuring the economic, social, and environmental effects of decisions according to a cycle co-extensive with that of the policies: from the moment decisions are formed, to their monitoring and the reporting of outcomes; d) on the consulting level, with a function of scientific advocacy on controversial technical issues; e) on the training level, contributing to the continuous updating of professional skills.

In performing these functions, we cannot evade the challenge that Artificial Intelligence poses in all areas of conceptual elaboration and action proper to the discipline of Appraisal and Evaluation. Consistent with the evolution of scientific societies toward the role of knowledge infrastructures, it is necessary to assume responsibility for orienting AI techniques, contributing to defining criteria, limits, and conditions for their use in complex decision-making processes, and directing the use of the algorithmic and computational power of AI systems from support technologies to devices for strengthening the analytical and predictive capacity necessary for the formulation of value judgments.

*SIEV Board of Directors*

## Vent'anni della SIEV

Vent'anni rappresentano, per un'associazione scientifica, molto più di una ricorrenza. Sono la prova della capacità di costruire una visione, di consolidare una comunità, di interpretare le trasformazioni del proprio tempo. Celebrare i vent'anni della Società Italiana di Estimo e Valutazione (SIEV) significa dunque riflettere non solo su ciò che è stato fatto, ma soprattutto sul ruolo che la disciplina estimativa è chiamata a svolgere oggi.

Fin dalla sua costituzione, avvenuta a Venezia il 15 novembre 2005<sup>1</sup>, la SIEV si è posta l'obiettivo di indirizzare, sviluppare, coordinare e diffondere le attività di valutazione in molteplici ambiti, quali l'architettura, l'ingegneria edile, civile e ambientale, la pianificazione territoriale, urbanistica e paesaggistica, gli investimenti pubblici e privati, il mercato immobiliare, la produzione edilizia, la rigenerazione urbana, la sostenibilità ai diversi livelli, dall'edificio alla scala territoriale, la tutela e valorizzazione dei beni culturali e ambientali, la finanza immobiliare, con una particolare attenzione agli effetti delle decisioni pubbliche e private sul territorio, sulla città e sull'ambiente. Questa elencazione statutaria nel delineare il perimetro disciplinare, ne sottolinea il carattere trasversale, la capacità di integrare saperi diversi, ricoprendo un ruolo centrale, e non ancillare, nella costruzione e valutazione di iniziative economiche che producono cambiamenti rilevanti dello spazio ed impatti di natura sociale.

In questi vent'anni la SIEV ha svolto con coerenza questa missione. Ha promosso studi, ricerche, convegni, attività formative; ha collaborato con enti pubblici e soggetti privati; ha curato la produzione e la diffusione di pubbli-

cazioni scientifiche; ha favorito l'incontro tra cultura tecnico-scientifica e mondo della professione. Ha costruito una rete di competenze e di collaborazioni, che non si limita alla formulazione teorica, ma ne sostiene l'applicazione concreta nelle politiche pubbliche e nelle decisioni d'investimento privato mediante l'elaborazione di modelli di valutazione avanzati.

Nel ripercorrere questi primi 20 anni, siamo chiamati a riflettere in modo critico su alcuni passaggi di contesto che hanno determinato la trasformazione del nostro settore scientifico-disciplinare e su quale ruolo abbia svolto la SIEV in questo processo di cambiamento.

Dal suo nascere la SIEV ha accompagnato il passaggio da una tradizione di studi che trovavano la loro più naturale collocazione in monografie pubblicate in lingua italiana alla bibliometria. Questa spinta, resa necessaria da un orientamento generale del sistema universitario alla misurazione delle performance, ha comportato un radicale mutamento del modo di restituire i risultati dell'attività scientifica, portando a una prevalenza di articoli scritti per riviste internazionali.

L'apertura internazionale della nostra comunità scientifica ha richiesto di porre un presidio ai caratteri costitutivi della disciplina dell'Estimo e della Valutazione, difficilmente allineabili a domini teorici e applicativi derivanti da matrici culturali differenti, quali, ad esempio, gli standard internazionali di valutazione immobiliare, l'economia aziendale e la finanza, le scienze decisionali, l'economia ambientale, le valutazioni di impatto e di sostenibilità. Se, da un lato, il percorso di internazionalizzazione che la scuola italiana di Estimo ha intrapreso

<sup>1</sup> La SIEV fu fondata da: Giuseppe Amata, Rocco Curto, Vincenzo Del Giudice, Enrico Fattinanzi, Luigi Fusco Girard, Stefano Stanghellini, Sergio Mattia, Saverio Miccoli, Edoardo Mollica, Nicola Morano, Paolo Rosato, Riccardo Roscelli, Giuseppe Stellin e Ferruccio Zorzi.

per effetto di sollecitazioni esterne ha condizionato l'elaborazione scientifica verso approcci perlopiù incentrati su una dimensione applicativa, dall'altro, la ricerca estimativa, proprio in virtù del corpus teorico di principi che la contraddistingue rispetto alla scuola anglosassone è chiamata oggi a un confronto critico e a una conciliazione adeguata alla continua evoluzione della struttura economica, sociale e normativa.

Nel perimetro di questa tensione, tra tutela della tradizione e apertura all'innovazione, si definisce oggi il ruolo della SIEV. Coerentemente con l'evoluzione delle società scientifiche, da organismi responsabili della delimitazione di confini teorici e metodologici, così come della definizione di statuti disciplinari, e della costruzione di identità scientifiche riconoscibili, a spazi di mediazione tra comunità accademica e società civile, crediamo che la SIEV di oggi e del futuro debba configurarsi sempre più come una vera e propria infrastruttura di conoscenza. Preservare la coerenza teorica e metodologica della disciplina e al contempo promuovere il dialogo con le reti di ricerca internazionali in una prospettiva multidisciplinare è una delle sfide che si pongono al governo della nostra società scientifica.

Per traguardare questi obiettivi occorre partire dal presente, dai punti di forza che abbiamo ereditato e abbiamo cercato di consolidare in questi primi tre anni di mandato e dagli elementi di vulnerabilità sui quali non abbiamo posto sufficiente attenzione.

Oggi la disciplina dell'Estimo e della Valutazione è rappresentata in Italia da 74 docenti, dei quali il 27% ordinari, 43% associati e il 30% ricercatori. La struttura demografica ci restituisce una comunità matura con una buona base di giovani, che sono il segno della capacità di rinnovamento del nostro settore e della sua vitalità intellettuale. Rispetto al profilo demografico dei docenti, la SIEV mostra un più spiccato carattere intergenerazionale: a partire dal 2024 sono entrati 30 nuovi soci, dei quali la metà di età inferiore ai 35 anni. Questa significativa presenza ha portato alla decisione di istituire la "SIEV Giovani", il cui regolamento, recentemente approvato segna l'inizio di una nuova fase della nostra comunità scientifica che vedrà attribuito ai più giovani il ruolo di

una partecipazione attiva e responsabile alle funzioni della società scientifica.

Un ulteriore impegno che la SIEV ha assunto e crediamo possa essere consolidato, oltre al mantenimento di un confronto interno che riteniamo essenziale soprattutto per la crescita delle nuove generazioni di studiosi, è il dialogo costante con le istituzioni pubbliche e private. Nell'attuale contesto, caratterizzato da crescente complessità, governance multilivello e interdipendenza politica, le società scientifiche ricoprono un ruolo sempre più rilevante nel supporto alle istituzioni pubbliche e private. Per quanto riguarda la SIEV, questa funzione si esercita su diversi livelli: a) sul piano normativo e regolatorio, fornendo un supporto alla elaborazione di standard tecnici e linee guida; b) sul piano della fattibilità dei piani e progetti, anche grazie alla messa a punto di partenariati pubblico-privato; c) sul piano della valutazione delle politiche pubbliche, definendo modelli di supporto alla decisione che possano contribuire alla misurazione degli effetti economici, sociali e ambientali delle decisioni secondo un ciclo co-estensivo a quello delle politiche: dal momento in cui le decisioni si formano, al loro monitoraggio e alla rendicontazione degli esiti; d) sul piano della consulenza, con una funzione di advocacy scientifica su questioni tecniche controverse; e) sul piano della formazione, contribuendo all'aggiornamento continuo delle competenze professionali.

Nello svolgimento di queste funzioni non possiamo eludere la sfida che l'Intelligenza Artificiale pone in tutti gli ambiti di elaborazione concettuale e di azione propri della disciplina dell'Estimo e della Valutazione. In coerenza con l'evoluzione delle società scientifiche verso il ruolo di infrastrutture di conoscenza, è necessario assumere la responsabilità di orientamento delle tecniche di AI, contribuendo a definirne criteri, limiti e condizioni di impiego nei processi decisionali complessi e a indirizzare l'uso della potenza algoritmica e computazionale dei sistemi AI da tecnologie di supporto a dispositivi di rafforzamento della capacità analitica e predittiva necessaria alla formulazione di giudizi di valore

*Consiglio Direttivo SIEV*