

# QEI

## Quaderni

di ECONOMIA IMMOBILIARE

2008

PERIODICO  
SEMESTRALE DI  
TECNOBORSA

**Sistema Borse Immobiliari**  
*Storia, Mission e Servizi*

**Indagine Tecnoborsa 2008**  
*Intermediazione e Valutazione*

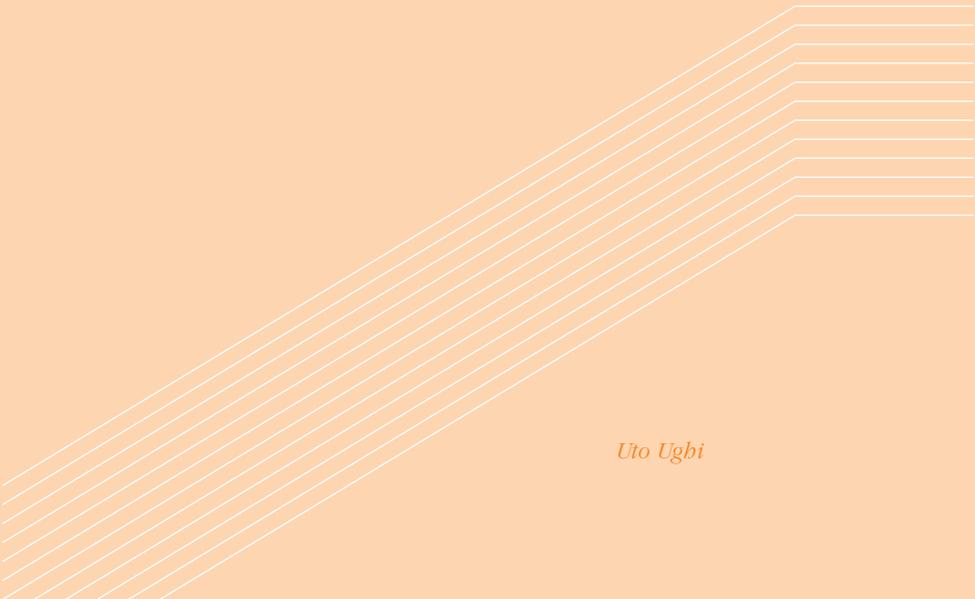
**Famiglie Italiane**  
*Risparmio Energetico*

**Estimo e Valutazione**  
*Economica dei Progetti*  
**Studi e Professione**

10

# QEI

**“Il perfetto concetto  
di abitare si risolve  
in un luogo  
dove la vita  
nutre la cultura  
e la cultura  
si immerge nella vita”**



*Uto Ugbi*



Luglio/Dicembre 2008  
n. 10 - Anno V

## QEI - Quaderni di Economia Immobiliare Periodico semestrale di Tecnoborsa

DIRETTORE RESPONSABILE  
Maria Annunziata Scelba

COMITATO EDITORIALE  
Giampiero Bambagioni  
Ettore Troiani

Direzione, redazione e amministrazione  
Tecnoborsa S.C.p.A.

Sede legale: Via de' Burrò 147 - 00186 Roma

Sede operativa: Via Capitan Bavastro 116 - 00154 Roma

Telefono (+39) 0657300710

Fax (+39) 0657301832

info@tecnoborsa.com

www.tecnoborsa.it

*Pubblicazione depositata per la protezione  
della proprietà scientifica e letteraria.*

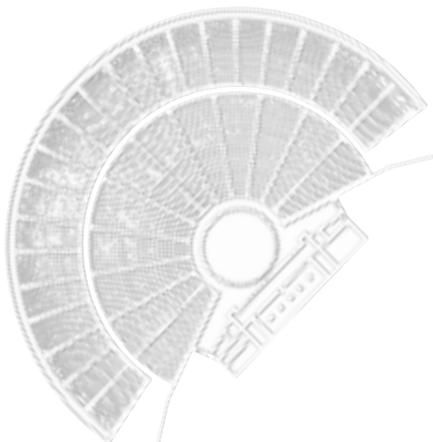
*Ogni diritto è riservato. La riproduzione degli articoli,  
anche parziale, è permessa solamente citando la fonte.*

*L'Editore e gli autori della presente pubblicazione  
non possono assumere alcuna responsabilità  
conseguente a perdite subite da terzi in quanto  
derivate dall'uso o dal mancato uso dei testi  
o del materiale ivi contenuto.*

*L'Editore è a disposizione per eventuali diritti di terzi.*

### Registrazione

Registrazione Tribunale di Roma  
del 29 maggio 2003 n° 254/2003



PROGETTO GRAFICO E IMPAGINAZIONE

ATON Immagine e Comunicazione S.r.l. - Roma

STAMPA

ATON Immagine e Comunicazione S.r.l. - Roma



**Tecnoborsa** è una società consortile per azioni istituita dal sistema delle Camere di Commercio per contribuire allo sviluppo, alla regolazione, alla trasparenza e alla ricerca nel campo dell'economia immobiliare italiana e internazionale.

Pertanto, **Tecnoborsa** è un ente istituzionale senza fini di lucro e vuole essere un mezzo per regolare il mercato immobiliare nazionale attraverso lo sviluppo di sistemi, strumenti e linee guida atti a favorire l'interazione di tutti i soggetti che raffigurano l'intero panorama della domanda e dell'offerta in Italia.

La stessa compagine societaria di **Tecnoborsa** dimostra la sua forte vocazione di rappresentanza e, ad oggi, annovera 31 soci, di cui 25 espressioni del sistema delle Camere di Commercio, unitamente ad altri organismi:

- Borsa Immobiliare di Napoli S.r.l.
- Camere di Commercio di:  
Ancona, Ascoli Piceno, Bari, Brescia, Brindisi, Como, Cosenza, Macerata, Matera, Milano, Novara, Parma, Perugia, Pescara, Pisa, Ravenna, Reggio Calabria, Rieti, Rimini, Roma, Terni
- Confedilizia
- FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- Geo.Val. - Geometri Valutatori Esperti
- Immobilcredit Srl
- Progetto Europa Associates Srl
- Regione Lazio
- Unioncamere Regionale Lazio
- Unioncamere Molise
- Unione Nazionale delle Camere di Commercio

In linea con la propria *mission* e per consolidare le funzioni di analisi e approfondimento, **Tecnoborsa** ha istituito il proprio Centro Studi sull'Economia immobiliare – CSEI, un nucleo di studio che cura la rilevazione, l'elaborazione e la diffusione di dati di importanza strategica per la pianificazione e l'attuazione di scelte nella sfera della politica economica, urbanistico-edilizia, creditizia e fiscale. Annualmente viene realizzata l'Indagine sul mercato immobiliare e le famiglie italiane.

L'attività di **Tecnoborsa** è supportata da un Comitato Tecnico-Scientifico rappresentativo di tutti i maggiori soggetti esperti in materia che, in particolare, contribuisce alla realizzazione del “Codice delle Valutazioni Immobiliari - *Italian Property Valuation Standard*”, un vero e proprio strumento di lavoro per gli operatori del settore.

Attraverso i QEI - Quaderni di Economia Immobiliare, **Tecnoborsa** si propone, dunque, di affrontare da vicino temi, indagini, normative e processi, per ampliarne la circolazione e la conoscenza ma sempre in chiave di trasparenza e regolazione, per creare e accrescere una nuova cultura in ambito immobiliare, anche a livello internazionale.

## COMITATO TECNICO-SCIENTIFICO TECNOBORSA

- ▶ ABI - Associazione Bancaria Italiana
- ▶ Agenzia del Territorio - Ministero dell'Economia e delle Finanze
- ▶ ASPESI - Associazione Nazionale tra Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare
- ▶ CENSIS - Centro Studi Investimenti Sociali
- ▶ CONFEDILIZIA - Confederazione Italiana della Proprietà Edilizia
- ▶ Consiglio Nazionale Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
- ▶ Consiglio Nazionale dei Geometri
- ▶ Consiglio Nazionale degli Ingegneri
- ▶ Consiglio Nazionale dei Periti Industriali
- ▶ FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- ▶ Geo.Val - Geometri Valutatori Esperti
- ▶ INU - Istituto Nazionale di Urbanistica
- ▶ ISMEA - Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare
- ▶ Ministero dello Sviluppo Economico
- ▶ Ministero dell'Economia e delle Finanze-Dipartimento del Tesoro
- ▶ UNI - Ente Nazionale Italiano di Unificazione
- ▶ UNIONCAMERE - Unione Italiana delle Camere di Commercio
- ▶ Università Commerciale Luigi Bocconi - Newfin
- ▶ Università Luiss Guido Carli

## SOMMARIO

PRESENTAZIONE	8
I - IL SISTEMA DELLE BORSE IMMOBILIARI ITALIANE	
STORIA, <i>MISSION</i> E SERVIZI	10
Introduzione	11
1. Borsa Immobiliare di Brescia	12
1.1. Premessa	12
1.2. Cosa è oggi Borsa Immobiliare di Brescia	12
1.3. La struttura	13
1.4. <i>Mission</i>	13
2. Borsa Immobiliare di Milano O.S.M.I. - Organizzazione servizi per il Mercato Immobiliare Azienda speciale della Camera di Commercio	16
2.1. Storia	16
2.2. Funzione e obiettivi	16
2.3. Cerniera tra mercato e istituzioni	17
2.4. Struttura aziendale	17
2.5. Specifici ambiti d'intervento	17
2.6. Pubblicazioni	20
3. Borsa Immobiliare di Napoli – Fini Statutari e scopi primari	22
3.1. <i>Mission</i>	23
3.2. Visione	24
3.3. Servizi/attività svolti	24
4. Borsa Immobiliare di Roma	27
5. Borsa Immobiliare dell'Umbria	31
II - L'INDAGINE TECNOBORSA 2008: INTERMEDIAZIONE E VALUTAZIONE	
1. Introduzione	37
2. L'intermediazione	37
2.1. I canali prescelti nelle transazioni immobiliari effettuate	37
2.2. I canali prescelti nelle transazioni immobiliari previste	41
3. La valutazione	44
3.1. L'utilizzo di uno specialista per la valutazione dell'immobile nelle transazioni effettuate	44
4. Conclusioni	48

III - LE FAMIGLIE ITALIANE E IL RISPARMIO ENERGETICO .....	50
1. Introduzione .....	51
2. Il livello di consapevolezza delle famiglie italiane .....	52
3. Gli interventi per il risparmio energetico .....	54
4. Le ristrutturazioni .....	55
5. Conclusioni .....	57
APPENDICE - LE FONTI RINNOVABILI .....	58
APPENDICE - LE AGEVOLAZIONI PER GLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA .....	64
IV - ESTIMO E VALUTAZIONE ECONOMICA DEI PROGETTI:	
STUDI E PROFESSIONE .....	68
Introduzione .....	69
1. I Contributi della Disciplina Estimativa nelle Politiche di Sviluppo, Gestione e Tutela del Territorio .....	76
2. La valutazione dei progetti: briciole metodologiche .....	82
2.1. Fattori di complessità dei progetti .....	82
2.2. Valori e valutazioni nei progetti complessi .....	83
3. Valutare e/o valorizzare .....	87
3.1. Crisi della finanza immobiliare e riflessi sulle valutazioni di convenienza economica .....	87
3.2. Economia reale e valorizzazione del patrimonio .....	90
4. Valutazioni immobiliari a fini fiscali .....	93
4.1. Premessa .....	93
4.2. Valutazione immobiliare per rendita catastale .....	93
4.3. Catasto a redditi e valori .....	95
4.4. Valutazione immobiliare per accertamento fiscale .....	96
4.5. Valore normale .....	98
4.6. Convenzione Agenzia Territorio - Agenzia Entrate .....	98
4.7. OMI .....	101
5. L'indennità di espropriazione delle aree edificabili .....	101
I NUMERI PUBBLICATI .....	104

# Presentazione

a cura di Valter Giammaria  
*Presidente Tecnoborsa*



*Valter Giammaria,*  
*Presidente Tecnoborsa*

**Il Quaderno di Tecnoborsa numero 10 si apre con le testimonianze** di alcune Borse Immobiliari del Sistema delle Camere di Commercio Italiane (in ordine alfabetico): Brescia, Milano, Napoli, Roma e l'Umbria che inaugurano la serie di presentazione di questi organismi camerali, nati per rispondere all'esigenza di dare trasparenza ai mercati immobiliari locali e di creare un *marketplace* dedicato alla compravendita di beni immobiliari e all'erogazione di servizi professionali, in particolare in tema di stime e perizie.

I Listini delle quotazioni immobiliari, le Perizie, i Corsi di formazione, le Banche dati immobiliari, le Pubblicazioni, le Fiere e gli eventi, l'intermediazione vera e propria sono gli ambiti di intervento specifico entro cui si estrinseca l'attività delle Borse Immobiliari e altre presentazioni seguiranno nel prossimo Quaderno per continuare a illustrare la *mission*, le regole e i servizi di questa importante rete camerale, nata a partire dagli anni '90, di cui **Tecnoborsa** gestisce il portale on-line.

Come è consuetudine, ogni anno **Tecnoborsa** cura l'Indagine sulle famiglie italiane e il mercato immobiliare – ben 2.000 famiglie campione su tutto il territorio nazionale – i cui risultati sono stati già parzialmente pubblicati sul precedente Quaderno per quanto riguarda mutui e transazioni (cfr. QEI 9, Cap. I e II), mentre nel presente numero vengono pubblicati i dati sull'intermediazione e la valutazione immobiliare: i canali prescelti nelle transazioni immobiliari effettuate e in quelle previste e l'utilizzo dello specialista per la valutazione di beni immobiliari. Il ruolo delle agenzie rimane *leader*, specialmente per quanto riguarda le vendite, ma l'agente immobiliare va sempre più affermandosi come la figura cardine che eroga servizi finalizzati al buon fine della transazione immobiliare, dunque non è più il semplice mediatore di una volta che faceva incontrare domanda e offerta: oggi si va dalla stima del bene al suo posizionamento sul mercato, dalla raccolta della documentazione necessaria all'attività di pubblicità e *marketing*, dall'assistenza per il mutuo alla polizza assicurati-

va, fino alla ristrutturazione, agli arredi e al trasloco finale, sempre con un profilo professionale altamente specialistico. Un capitolo a parte è stato dedicato, invece, al risparmio energetico e al grado di sensibilizzazione delle famiglie italiane, a partire dalle norme vigenti sugli incentivi fiscali e il livello d'informazione, fino ai piccoli comportamenti quotidiani che danno la misura del contributo individuale a questo grande problema globale che va di pari passo con quello del reperimento delle risorse e dell'allarme per l'inquinamento. I risultati sono assai confortanti e denotano un elevato stadio di consapevolezza che fa ben sperare per le sorti del Paese ma, naturalmente, è l'intervento del legislatore che deve sostenere e potenziare tale processo. Nello stesso capitolo si tratta anche degli incentivi statali per le ristrutturazioni edilizie che hanno riscosso molto successo tra le famiglie, anche se c'è ancora un'ampia fetta della popolazione che non ne ha potuto usufruire, soprattutto per disinformazione. Proprio per completezza d'informazione, il capitolo è stato corredato da due Appendici, la prima sulle Fonti rinnovabili e la seconda sulla Finanziaria 2007 e le agevolazioni per gli interventi di riqualificazione energetica. Infine, l'ultimo capitolo è stato dedicato ad alcuni dei principali interventi del recente *Workshop* tenutosi presso la Facoltà di Ingegneria dell'Università degli Studi di Perugia (nell'ambito delle manifestazioni per la celebrazione del VII Centenario dalla fondazione dell'Ateneo) su "Estimo e valutazione economica dei progetti: studi e professione" che ha fatto il punto sullo stato dell'arte e sulla necessità di parlare un linguaggio internazionale anche in campo economico-estimativo. Il mio ringraziamento particolare va a coloro che hanno dato il loro contributo diretto per questa pubblicazione (in ordine alfabetico): Rocco Curto, Preside della II Facoltà di Architettura del Politecnico di Torino; Saverio Miccoli, Ordinario di Estimo dell'Università La Sapienza di Roma; Gianni Guerrieri, Direttore Centrale del Servizio Consulenze e Stime dell'Agenzia del Territorio; Riccardo Roscelli, Ordinario di Estimo, Vicerettore del Politecnico di Torino; Paolo Stella Richter, Ordinario di Diritto Amministrativo dell'Università La Sapienza di Roma e Presidente di AIDU; *last but not least*, Giampiero Bambagioni, Vicepresidente e Responsabile delle attività scientifiche di **Tecnoborsa** e Docente di Estimo presso la Facoltà di Ingegneria dell'Università degli Studi di Perugia che dell'iniziativa è stato l'ideatore e l'animatore.



**I Listini delle quotazioni immobiliari, le Perizie, i Corsi di formazione, le Banche dati immobiliari, le Pubblicazioni, le Fiere e gli eventi, l'intermediazione vera e propria sono gli ambiti di intervento specifico entro cui si estrinseca l'attività delle Borse Immobiliari**

# I - IL SISTEMA DELLE BORSE IMMOBILIARI ITALIANE STORIA, MISSION E SERVIZI

a cura di **Tecnoborsa**

Le testimonianze di alcune Borse Immobiliari del  
sistema delle Camere di Commercio Italiane



*Anfiteatro Romano  
Siracusa  
(attribuito alla fine  
del I Secolo a.C.)*

## Introduzione

La creazione di una Borsa Immobiliare istituita a livello locale con l'assetto territoriale definito dal sistema delle Camere di Commercio, risponde all'esigenza di favorire la trasparenza dei mercati immobiliari locali, al fine di assicurare la riduzione dei rischi di negoziazione e di attrito tra domanda e offerta.

La Borsa Immobiliare persegue le seguenti finalità:

- a) realizzazione di strumenti per una maggiore trasparenza del mercato immobiliare;
- b) concentrazione della domanda e dell'offerta;
- c) selezione degli operatori;
- d) garanzia per i consumatori.

Inoltre, la Borsa Immobiliare, per il raggiungimento dei propri fini istituzionali, realizza le seguenti attività primarie:

- a) il Listino Ufficiale dei valori immobiliari;
- b) studi e ricerche in ambito economico-immobiliare;
- c) servizi di Perizia, Valutazione e Stima ai privati ed alle Istituzioni locali (anche attraverso specifiche convenzioni);
- d) convegni, eventi e iniziative pubbliche;
- e) avvio del processo di Accredimento di Operatori immobiliari, secondo requisiti predeterminati e in attuazione dei Regolamenti di Borsa;
- f) strutturazione di una Banca Dati per la compravendita e la locazione degli immobili.

Una Borsa Immobiliare può essere organizzata:

- tramite apposita Azienda Speciale;
- tramite altra Azienda Speciale (facendo gestire il servizio di Borsa a una struttura che è deputata anche ad altre funzioni);
- tramite la gestione diretta della Camera di Commercio attraverso l'attivazione di uno Sportello/Servizio di Borsa, con addetti dedicati.

Uno degli strumenti più importanti è il Listino, forniere di trasparenza, visibilità e affidabilità per le professionalità coinvolte.

Si ricorda che gli enti locali, i tribunali, gli istituti di credito e tutti gli organismi che in qualche modo sono coinvolti nel mercato immobiliare, hanno bisogno, per le diverse esigenze, di conoscere il mercato, non in maniera virtuale o inesatta, ma attendendo informazioni e dati basati sulla veridicità dei parametri economico-estimativi dell'area geografica interessata. Alle Borse Immobiliari compete, quindi, l'oggettiva e terza rilevazione, elaborazione e presentazione dei dati relativi al mercato, stilando un Listino Ufficiale Periodico.

È opportuno che il progetto sia condiviso anche tra la Camera di Commercio e le Associazioni di categoria, prima di istituire una Borsa Immobiliare locale nei modi e termini più opportuni.

La fase operativa può prendere avvio dopo la redazione dei regolamenti e la nomina dei componenti i vari comitati. La prima visibilità è la redazione e diffusione del Listino dei prezzi degli immobili.

Di seguito sono indicati i possibili servizi di alcune Borse Immobiliari attive.

## 1. Borsa Immobiliare di Brescia



### 1.1. Premessa

- Il progetto di creazione di una rete di Borse Immobiliari in Italia risale ai primi anni '90, quando, in seno alle Camere di Commercio di Roma e Milano, si decise di dare avvio alle prime iniziative in tal senso.
- L'obiettivo era quello di favorire la nascita di un *marketplace* a disposizione dell'intera collettività, dedicato alla compravendita di beni immobiliari e all'erogazione di servizi professionali in tema di stime e perizie, il tutto ispirato a principi e valori di trasparenza ed affidabilità.
- L'iniziativa pionieristica delle Camere di Roma e Milano venne ben presto sostenuta anche dalla Camera di Commercio di Brescia, che nel 1995 promuove la nascita della propria Borsa Immobiliare.

### 1.2. Cosa è oggi Borsa Immobiliare di Brescia

**Borsa Immobiliare di Brescia** è un progetto organizzato e coordinato da ProBrixia – Azienda Speciale della Camera di Commercio – con l'obiettivo di promuovere servizi immobiliari caratterizzati da trasparenza ed affidabilità per l'utente sia professionale che privato.

La Borsa pubblica semestralmente il Listino dei valori degli immobili. Attraverso un *panel* composto da decine di agenzie diffuse in tutta la provincia, il Listino fissa i valori minimi e massimi delle varie tipologie immobiliari, per circa 180 Comuni del bresciano.

La Borsa, inoltre, a fronte della rigorosa verifica dei requisiti professionali degli operatori aderenti e della loro sottoscrizione di un preciso disciplinare di attività professionale, favorisce la loro visibilità presso il pubblico, costituendo dunque un'autentica vetrina di eccellenza per i servizi di compravendita e di stima immobiliare.

### 1.3. La struttura



### 1.4. Mission

Borsa Immobiliare offre servizi professionali nel campo dell'intermediazione e della stima immobiliare, caratterizzati da un elevatissimo *standard* di qualità, affidabilità e garanzia.

La gamma dei Servizi disponibili:

1. Listino dei Valori degli Immobili
2. Certificato di Valore Immobiliare
3. Perizie di stima (Sintetiche e Analitiche)
4. Compravendite Immobiliari

#### 1. Il Listino dei Valori Immobiliari

- Ogni sei mesi Borsa Immobiliare pubblica il Listino dei Valori, che raccoglie le quotazioni immobiliari di circa 180 Comuni della Provincia articolate in base a diverse tipologie:

Abitazioni, Capannoni, Aree Residenziali, Produttive, Agricole.

- I Valori espressi per ciascun Comune riflettono la media delle transazioni di mercato avvenute nel semestre (effettuate direttamente dagli Agenti accreditati o delle quali si è avuto notizia), con riferimento alle specifiche categorie di immobili (abitazioni, capannoni, aree).
- Le rilevazioni si basano su consultazioni dirette con professionisti immobiliari che operano nei diversi comuni. Gli operatori interpellati variano da 3 a 5 per Comune, a seconda delle dimensioni. I valori da essi espressi vengono fatti convergere attraverso la procedura del *consensus* in un *range* variabile fra un minimo e un massimo.

- Esempio:

CASTENEDOLO Zona 1° IME - Ad. 1256	NUOVO		RISTRUTTURATO		AGILE		DA RISTRUTTURARE	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
ABITAZIONI	1.200,00	1.880,00	1.350,00	1.940,00	800,00	1.250,00	380,00	640,00
CAPANNONI	640,00	800,00			480,00	600,00	260,00	330,00
	minimo				massimo			
AREE RESIDENZIALI	130,00/MC				180,00/MC			
AREE PRODUTTIVE	120,00/MQ				150,00/MQ			

- Il Listino dei Valori pubblicato dalla Borsa Immobiliare di Brescia vanta ad oggi oltre 300 abbonati fra gli operatori professionali della Provincia. Inoltre, il servizio di consultazione tramite Internet dei valori immobiliari riferiti a singoli Comuni, disponibile on-line a pagamento, ha già registrato a un anno dal lancio oltre 500 transazioni effettuate.

## 2. Il Certificato del Giusto Valore

- Ai fini della Stima del Giusto Valore dei beni immobili, Borsa Immobiliare utilizza in esclusiva un innovativo *software* sviluppato internamente (MAV), di concerto con l’Agenzia delle Entrate, la cui affidabilità risulta suggellata da una Certificazione di Qualità\* rilasciata dal R.I.N.A. Spa.
- Il sistema di calcolo prende in considerazione e pondera nel modo corretto tutte le componenti (materiali e immateriali) che concorrono alla formazione del valore di un immobile, arrivando così a definirne il Giusto Valore secondo un approccio strutturato, oggettivo e trasparente.
- L’elaborazione dei dati attraverso il MAV produce come risultato finale

un “certificato sintetico” (definito Certificato del Giusto Valore) che, oltre a costituire un attestato di valutazione ufficiale e autorevole, risulta particolarmente economico e conveniente rispetto alle classiche Perizie.

## 3. Le Perizie

- I Periti della Borsa Immobiliare di Brescia offrono un servizio caratterizzato da grande professionalità, cura e trasparenza. Ciascuno di essi vanta l’iscrizione al Ruolo di Perito Esperto presso la Camera di Commercio ed ha conseguito un Master in Economia e Gestione Immobiliare, realizzato dall’Istituto Isfor 2000 in collaborazione con l’Università degli Studi di Brescia e con il contributo della Camera di Commercio.
- La conduzione della perizia e la determinazione della stima sono dunque avvalorate da specifiche competenze e da una comprovata esperienza professionale.
- La Perizie eseguite si distinguono in Sintetiche e Analitiche, a seconda del livello di dettaglio esplicitato nella redazione del documento di stima.

- Il servizio è pensato per rispondere in modo ottimale alle esigenze di diversi interlocutori: enti pubblici (Comuni, Enti Locali), enti privati (Banche, Assicurazioni e Società in genere) e singoli cittadini.
- La pluriennale e consolidata esperienza maturata nella collaborazione con numerosi Comuni della Provincia di Brescia consente di garantire un servizio attento alle peculiari esigenze dell'attività pubblica.

I Servizi proposti ai Comuni del territorio:

- Determinazione del valore riferito alle aree urbanizzate e da urbanizzare ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI).
- Redazione di un Listino Particolareggiato:
  - per Comune e sue Frazioni;
  - per "zone omogenee" del Comune (centro, semicentro, periferia);
  - per "zone di pregio" turistico o paesaggistico.
- Consulenza nella dismissione di patrimoni immobiliari pubblici e privati.
- Valutazione del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune (e Certificazione del relativo valore), studi di fattibilità e verifica di convenienza.
- Consulenza nella redazione di Piani Regolatori e/o Piani di Governo del Territorio, con speciale attenzione allo sviluppo territoriale, secondo la domanda del mercato di riferimento tipologico, nel periodo considerato.

#### 4. Compravendita Immobiliare

- La Borsa Immobiliare di Brescia co-

**Il mercato immobiliare con il suo indotto di aziende, professionisti, servizi e forniture ad esso correlate, contribuisce in maniera determinante ai cicli economici**

stituisce un ideale ed efficace luogo di incontro fra domanda e offerta. Infatti, grazie alla partecipazione delle 16 Agenzie accreditate presso la struttura, qualsiasi proposta immobiliare di acquisto o vendita trova immediatamente un riscontro (in termini di operatori coinvolti) estremamente ampio, che solo un *network* come questo è in grado di offrire.

- Inoltre, chi si rivolge a Borsa Immobiliare per acquistare o vendere un immobile gode dell'assoluta tranquillità di poter contare su una consulenza professionale di alto livello, insieme alla garanzia della massima trasparenza e convenienza delle condizioni economiche applicate.

#### Riferimenti

Borsa Immobiliare di Brescia  
Via Einaudi, 23 - 25121 Brescia  
Tel. 030 3725328  
Fax 030 3725334  
Posta elettronica:  
mercati@probrixia.camcom.it  
Sito Internet:  
www.probrixia.it

## 2. Borsa Immobiliare di Milano O.S.M.I. - Organizzazione servizi per il Mercato Immobiliare Azienda Speciale della Camera di Commercio di Milano



### 2.1. Storia

Nel 1997 la Camera di Commercio di Milano, mossa dall'obiettivo di rispondere alle esigenze di conoscenza, trasparenza e promozione espresse dal mercato immobiliare milanese, trasforma la Borsa Immobiliare, che fino ad allora si configurava come ufficio e sportello camerale, in una sua Azienda Speciale, attraverso la fondazione di O.S.M.I. Borsa Immobiliare, Organizzazione Servizi per il Mercato Immobiliare. Nel corso dell'ultimo decennio l'azienda ha consolidato la propria funzione di portavoce istituzionale in materia immobiliare, grazie alla sua specifica sensibilità nell'accogliere i segnali di tendenza, anche quelli meno marcati, emergenti dal mercato.

### 2.2. Funzione e obiettivi

L'Azienda, dotata di autonomia di gestione, ha per oggetto l'approntamento, l'organizzazione e la gestione di

servizi interessanti il territorio e il mercato immobiliare, nonché la realizzazione di tutte le iniziative indirizzate a favorirne l'efficienza e la trasparenza, in particolar modo a tutela dei cittadini utenti. I principali obiettivi perseguiti dall'azienda si esplicitano:

- nella promozione della conoscenza e della trasparenza del mercato immobiliare milanese;
- nella promozione di ambiti territoriali e progetti di trasformazione;
- nel richiamare l'interesse di investitori e *developer* nazionali ed internazionali nell'ambito immobiliare;
- nel rafforzare il proprio ruolo di cerniera tra istituzioni e mercato nell'ambito del Real Estate;
- nell'accogliere i segnali di tendenza emergenti dal mercato immobiliare;
- nel promuovere il settore immobiliare sui mercati esteri;
- nel facilitare l'incontro tra domanda e offerta immobiliare;
- nel promuovere la creazione di un *network* con soggetti pubblici e privati.

Le modalità attraverso cui O.S.M.I. Borsa Immobiliare persegue gli obiettivi sopra enunciati sono rappresentate dai servizi che l'azienda eroga all'utenza, dalla pubblicazione semestrale "*Rilevazione dei Prezzi degli Immobili sulla Piazza di Milano e Provincia*" agli studi di mercato fino ai servizi tecnici erogati e dalla funzione di collettore tra istituzioni e privati che l'azienda svolge come promotore del territorio provinciale e dei suoi progetti di trasformazione urbana in di-

versi eventi fieristici e congressuali nazionali ed internazionali.

### 2.3. Cerniera tra mercato e istituzioni

Oltre ad interfacciarsi con il grande pubblico, svolgendo il tradizionale ruolo informativo e di supporto al cittadino, da sempre contemplato nella *mission* camerale, O.S.M.I. Borsa Immobiliare si pone come cerniera tra mercato e istituzioni, favorendo l'incontro e lo sviluppo di sinergie tra attori privati, quali professionisti della filiera del *real estate* nazionali ed internazionali, ed enti/istituzioni pubbliche attive sul territorio, quali Comune e Provincia di Milano, perseguendo un modello di sviluppo territoriale concertato e condiviso, realizzato in una logica di ambrosiana sussidiarietà, che tenga sempre in considerazione aspetti di rilevanza primaria come la qualità dell'abitare ed il ruolo sociale che la città e i Comuni ad essa circostanti sono chiamati a svolgere.

La rete relazionale dell'azienda conta, inoltre, numerosi soggetti accreditati, circa cinquanta, appartenenti alla filiera immobiliare, con i quali O.S.M.I. Borsa Immobiliare ha saputo instaurare un rapporto proficuo di scambio e mutualità. Sono diversi i servizi che l'azienda eroga in maniera specifica e gratuita ai propri iscritti, traendo al tempo stesso indubbi vantaggi dalla possibilità di un confronto diretto con quanti operano direttamente nel settore e che detengono pertanto una conoscenza profonda e non mediata delle dinamiche che caratterizzano un mercato immobiliare tanto complesso quanto quello milane-

se. La composizione degli iscritti all'azienda è venuta a mutare nel tempo: inizialmente era quasi interamente costituita da titolari di agenzie immobiliari, con il passare del tempo si sono poi aggiunti diversi sviluppatori, imprese di costruzione e studi legali.

### 2.4. Struttura aziendale

Gli organi dell'azienda sono:

- il Presidente;
- il Consiglio di Amministrazione;
- il Collegio dei Revisori dei conti.

La struttura operativa, assai agile, è costituita da un Responsabile aziendale, un Responsabile Comunicazione e Progetti strategici, una risorsa addetta all'erogazione di Servizi tecnici, una risorsa adibita ad Osservatorio immobiliare e una Segreteria.

### 2.5. Specifici ambiti d'intervento

I principali ambiti d'intervento dell'azienda sono:

- Osservatorio immobiliare;
- Servizi tecnici;
- Promozione ed eventi.

Nella precedentemente enunciata ottica del perseguimento della trasparenza e della conoscenza del mercato immobiliare milanese, l'Osservatorio immobiliare si occupa della pubblicazione della "*Rilevazione dei Prezzi degli Immobili sulla Piazza di Milano e Provincia*". La pubblicazione, nata con la Borsa Immobiliare nel 1991, ha carattere semestrale e censisce i prezzi delle principali ti-

pologie immobiliari sul mercato di Milano, dettagliato in 70 zone di rilevazione, e dei Comuni della Provincia. È realizzata in collaborazione con FIMAA Milano, Collegio Agenti d’Affari in Mediazione della Provincia di Milano. A partire dal II semestre 2007 la pubblicazione ha conseguito la certificazione di qualità da parte dell’ente certificatore Dasa-Raegister che attesta al pubblico degli utilizzatori la correttezza e la replicabilità dell’intero processo che porta alla pubblicazione, sottolineandone la coerenza tra le diverse esigenze e tra i diversi interessi che racchiude.

L’Osservatorio immobiliare, inoltre, redige studi mirati e ricerche tecnico-professionali, su specifica richiesta del committente, centrate su tematiche differenziate afferenti il mercato immobiliare. Si tratta di strumenti utili come guida alla realizzazione di perizie immobiliari, come sostegno alle scelte di investimento, come supporto alle decisioni delle Pubbliche Amministrazioni e a quanti necessitano di approfondire le tematiche connesse al funzionamento del mercato immobiliare e al territorio di Milano e Provincia.

Altro ambito d’intervento in cui si spiega l’attività aziendale è rappresentato dai Servizi tecnici erogati.

Tra i principali si distinguono:

- **Servizio Stime e valutazioni.** Utile per conoscere il valore di qualunque immobile, il servizio viene effettuato, tramite sopralluo-
- go, da operatori qualificati. Inoltre, attraverso il sistema di auto valutazione on line (SAV 400, basato sui dati della “*Rilevazione dei Prezzi degli Immobili sulla Piazza di Milano e Provincia*”) è possibile avere un’indicazione del valore commerciale dell’immobile, utile per un primo orientamento o come supporto tecnico per la redazione di perizie immobiliari.
- **Rassegna stampa e Newsletter immobiliare.** I servizi raccolgono gli articoli dei principali quotidiani nazionali e locali e gli spazi di commento dedicati al settore immobiliare. Entrambi i servizi sono disponibili on line e inviati quotidianamente agli abbonati.
- **Visure ipotecarie, catastali e certificazioni urbanistiche.** Si tratta di un servizio on line che consente di effettuare visure ipotecarie e catastali, la verifica di quanti e quali immobili siano stati oggetto di compravendita in una determinata zona, la visione di un atto di vendita e la verifica di una visura ipotecaria di un immobile.
- **Formazione e convegni.** O.S.M.I. Borsa Immobiliare organizza numerose e periodiche iniziative di formazione e momenti di confronto, rivolti agli operatori del settore, sulle tematiche immobiliari.
- **Servizi per le Pubbliche Amministrazioni: settori tecnici e tributari.** Fornitura di servizi specifici alle istituzioni comunali e provinciali milanesi per la definizione o

l'aggiornamento degli oneri urbanistici e la definizione dell'ICI applicata alle aree in via di sviluppo.

- **Elenco degli Agenti Immobiliari.** Per contrastare l'abusivismo nella professione di agente immobiliare, O.S.M.I. Borsa Immobiliare rende disponibile, in forma gratuita, un servizio di consultazione degli Albi e Ruoli, per verificare l'iscrizione dei singoli agenti al Ruolo di Milano e Provincia.
- **Banca dati immobiliare.** O.S.M.I. Borsa Immobiliare offre un'ampia disponibilità di informazioni attraverso la consultazione di Data Base immobiliari di offerte-richieste, compresi gli immobili oggetto d'asta e quelli in multiproprietà

Passando alla descrizione delle attività svolte nell'ambito Promozione ed eventi, l'azienda è fortemente impegnata nell'organizzazione e nel coordinamento del Milano Metropolitan System, una partnership composta da attori pubblici di assoluto rilievo quali Comune, Provincia e CCIAA di Milano, importanti associazioni di categoria e soggetti privati, attiva nella promozione, in Italia e all'estero, dei principali progetti di trasformazione che caratterizzano il territorio di Milano e Provincia. Il Milano Metropolitan System esplicita la sua funzione promozionale e informativa partecipando, ormai da diversi anni, alle principali fiere del settore immobiliare nazionali ed internazionali. In Italia è presente a manifestazioni quali Expo Italia Real Estate a Milano e Urbanpro-

mo, evento di marketing territoriale veneziano. In ambito internazionale espone alle fiere Mipim di Cannes ed Expo Real di Monaco.

La duplice natura che lo caratterizza è il punto di forza del Milano Metropolitan System che, seguendo l'esempio di importanti realtà internazionali come Berlino, Parigi e Lione, definisce un nuovo modo di progettare e realizzare lo sviluppo territoriale, promuovendo i benefici derivanti dal partenariato pubblico/privato. Questa duplice natura, inoltre, dota il Milano Metropolitan System di strumenti di elevato profilo in grado di concretizzarsi in iniziative, come conferenze e workshop, di indubbio spessore: ne è un esempio il convegno tenuto a Expo Italia Real Estate 2008 dal titolo "La ricaduta dell'Expo sull'attrattività del mercato immobiliare: un confronto con le esperienze estere", nel corso del quale sono stati illustrati i casi di Lisbona e Hannover, città che hanno ospitato precedenti edizioni dell'Esposizione Universale, e in cui sono intervenuti esponenti appartenenti a realtà assai diversificate.

Altra attività connessa alla sfera promozionale è l'organizzazione di missioni imprenditoriali in mercati di recente sviluppo: ne è un esempio quella che ha avuto come meta gli Emirati Arabi (Ottobre 2008) per creare nuove opportunità d'affari nel campo del *real estate* tra imprese Italiane e controparti commerciali e/o industriali emiratine, attraverso una ricerca personalizzata di potenziali partner locali, l'organizzazione di business meeting mirati e la partecipazione a City Scape, la più grande fiera del *real estate*.

## 2.6. Pubblicazioni

Oltre alla pubblicazione semestrale *“Rilevazione dei Prezzi degli Immobili sulla Piazza di Milano e Provincia”*, O.S.M.I. Borsa Immobiliare ha in questi anni promosso altri progetti editoriali. La brochure *La Grande Milano* è una rassegna dei principali progetti di trasformazione in fase di realizzazione a Milano e in Provincia, sviluppati dai partner del Milan Metropolitan System. La brochure, la cui realizzazione è curata da O.S.M.I. Borsa Immobiliare, è diffusa in forma gratuita presso le fiere a cui l'azienda partecipa ed è ormai divenuta un punto di riferimento per la promozione delle trasformazioni urbanistiche in atto a Milano e Provincia.

Nel 2006 O.S.M.I. Borsa Immobiliare ha realizzato *Nuova città Nuova Fiera*, in collaborazione con il Politecnico di Milano. Il volume raccoglie i materiali della ricerca *“Scenari delle trasformazioni attendibili e desiderabili nell'intorno territoriale del Nuovo Polo fieristico di Rho Pero. La Fiera diffonde effetto città”* promossa dall'Osservatorio sull'indotto del Nuovo Polo Fieristico di Rho Pero, Camera di Commercio di Milano, Fondazione Fiera Milano con il contributo della Fondazione Politecnico di Milano. Nel testo sono delineati possibili scenari d'intervento e proposte operative atte alla valorizzazione del territorio circostante il Nuovo Polo Fiera Milano appunto, con particolare attenzione alle esigenze formative e produttive della zona in oggetto.

Altra pubblicazione di O.S.M.I. Borsa Immobiliare è *“Strumenti per il gover-*

*no del Territorio – Perequazione urbanistica e borsa dei diritti edificatori”*, realizzata in collaborazione con il Politecnico di Milano ed edita da Franco Angeli nel 2007. Il volume, risultato di una ricerca promossa dal Comune e dalla Camera di Commercio di Milano, avviata nel 2005, descrive lo scenario di un regime di perequazione generalizzata, individua criticità e strumenti operativi: innovazioni nei procedimenti urbanistici ed edilizi e nuovi strumenti di regolazione del mercato immobiliare (istituzione di una banca dati e di una Borsa dei diritti edificatori). Nato come strumento di analisi del Comune di Milano, per monitorare gli effetti di decisioni urbanistiche in formazione, è un utile strumento di lavoro per gli operatori pubblici e privati che intendono applicare criteri perequativi, con le loro diverse possibili declinazioni, nei nuovi piani urbanistici.

Infine, *“Standard Europei di Valutazione Immobiliare”*, a cura di O.S.M.I. Borsa Immobiliare, Politecnico di Milano e ISIVI, edito da Franco Angeli nel 2007, è la prima traduzione italiana degli standard europei di valutazione (EVS – European Valuation Standards). Il volume è il risultato del contributo tecnico scientifico di 41 associazioni professionali di valutazione immobiliare, provenienti da 25 paesi europei e facenti capo al Gruppo delle Associazioni Professionali di Esperti in Valutazione Immobiliare (TEGOVA – The European Group of Valuers' Associations). L'opera tiene conto della continua e crescente dinamicità del processo di integrazione europeo ab-

binando ad esso aspetti di *best valuation practice* condivisi e riconosciuti a livello comunitario e internazionale. L'armonizzazione della valutazione e del rischio (*rating*) immobiliare, nonché delle caratteristiche stesse del valutatore, acquisisce particolare rilevanza per l'equilibrato sviluppo di un mercato immobiliare europeo, portatore di crescita economica e capace di competere nella globalizzazione a livello mondiale.

### Riferimenti

O.S.M.I. Borsa Immobiliare, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Milano

Via delle Orsole, 4 - 20123 Milano

Tel. 02 8515 4141

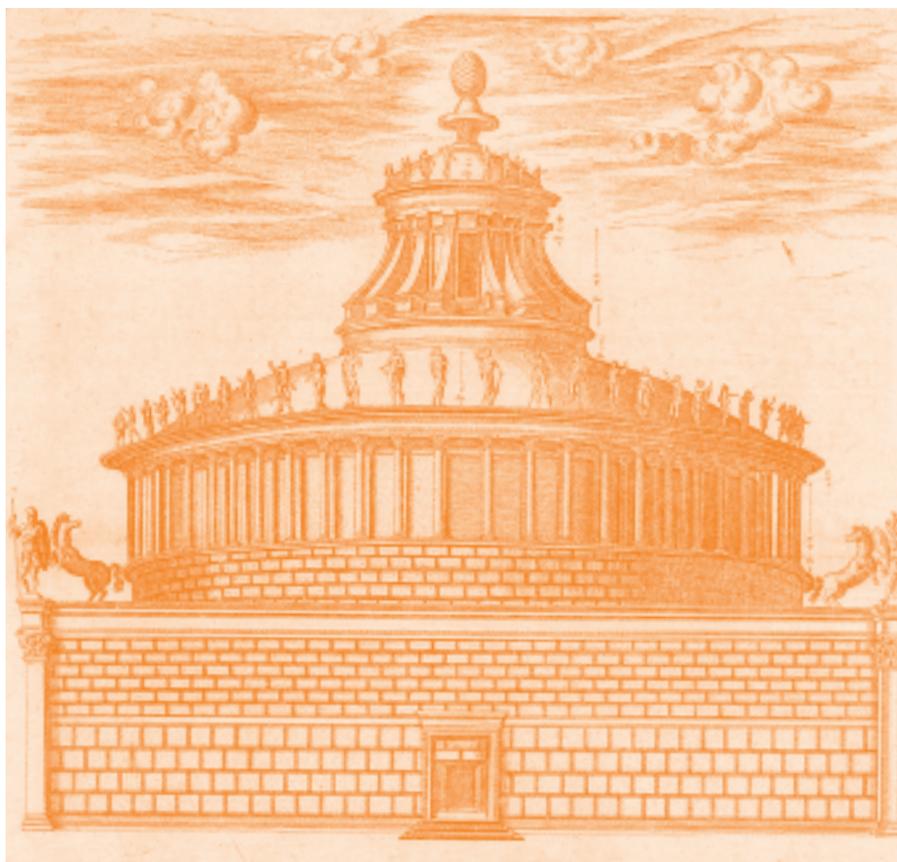
Fax 02 8515 4148

Posta elettronica:

borsa.immobiliare@mi.camcom.it

Sito Internet:

[www.borsaimmobiliare.net](http://www.borsaimmobiliare.net)



### 3. Borsa Immobiliare di Napoli - Fini Statutari e scopi primari



La Borsa Immobiliare di Napoli è stata istituita dalla CCIAA di Napoli con lo scopo di **regolamentare, valorizzare e rendere trasparente il mercato immobiliare locale**, nonché contribuire alla promozione e alla realizzazione dell'incontro della domanda e dell'offerta nel settore degli immobili e dei diritti reali immobiliari. Inoltre è istituita al fine di svolgere attività di ricerche finalizzata all'osservazione del mercato immobiliare, allo sviluppo di iniziative di investimenti immobiliari e riqualificazione urbana; di svolgere altresì attività di formazione, verifica e controllo delle attività di settore.

Gli scopi primari della Borsa sono tutte le attività che possano essere di supporto all'attività della CCIAA, e svolte esclusivamente nell'interesse dell'Ente, concernenti la regolamentazione e valorizzazione del mercato immobiliare locale, ossia:

- crea, organizza e gestisce nella Regione Campania la Sala di Contrattazione Immobiliare;
- realizza attività di monitoraggio e approfondimento delle dinamiche della commercializzazione dei beni immobili;
- promuove e compie analisi di *marketing* e di *benchmarking* dei prodotti immobiliari;
- produce valutazioni sulle tendenze e sulle prospettive del mercato immobiliare sia per quanto concerne i terreni, sia i fabbricati;
- svolge un costante monitoraggio sui valori immobiliari delle vendite e delle locazioni;
- crea osservatori sui temi della pianificazione territoriale ed in particolare sulle opportunità delle riqualificazioni urbane dei vari territori regionali ai fini della individuazione di investimenti immobiliari;
- soddisfa qualunque esigenza di informazione nell'ambito della contrattazione;
- crea strutture che realizzano la massima trasparenza su ogni aspetto degli scambi immobiliari;
- accredita i soggetti che professionalmente operano nel settore, sulla base di uno specifico regolamento;
- predispone uffici e/o unità operative che svolgano funzione di vigilanza per e sui clienti della Sala di Contrattazione;
- crea regolamenti per il corretto funzionamento delle strutture;
- elabora codici di comportamento destinati a coloro i quali operano nella Sala di Contrattazione e/o si avvalgono della stessa;
- svolge funzioni di stabilizzazione dei mercati immobiliari segnalando periodicamente le reali quotazioni delle singole zone e le oscillazioni dei prezzi;
- crea banche dati su ogni aspetto della contrattazione;
- accetta e ricerca offerte e richieste di immobili e di diritti reali immobiliari;

- offre quadri di raffronto fra le concorrenti condizioni bancarie in materia di mutui fondiari in genere e di mutui "prima casa" in specie, consentendo, a mezzo di apposite tavole esplicative, di comprendere tali condizioni, specie per quanto concerne la modificazione nel tempo dei tassi di interesse;
- svolge costante attività di monitoraggio delle offerte provenienti dalle aste fallimentari e dalle esecuzioni immobiliari;
- predispone strutture interne capaci di offrire ausili all'utenza ai fini della consultazione degli strumenti urbanistici regionali, provinciali e comunali;
- svolge attività di formazione, di aggiornamento e di perfezionamento, anche mediante l'istituzione di master per i professionisti del settore immobiliare, anche in collaborazione con la Regione Campania, le Province, i Comuni e le Università della Regione;
- istituisce un centro di documentazione multimediale per l'approfondimento delle tematiche relative all'attività della Borsa Immobiliare;
- svolge ricerche di settore anche in collaborazione con le Università della Regione, su qualunque tema immobiliare, nonchè promuove attività di ricerca mediante concessione di premi e di borse di studio ed anche a mezzo del finanziamento di dottorati di ricerca;
- può, attrezzando a tale fine una propria unità operativa che eserciti azioni di accertamento e di controllo, rilasciare certificazioni di qualità ai propri accreditati;
- diffonde e approfondisce le novità normative di settore, anche per quanto concerne gli aspetti fiscali, divulgando le più rilevanti decisioni giurisprudenziali in argomento, anche organizzando corsi, convegni e dibattiti;
- promuove incontri tecnici su qualunque tema e/o materia immobiliare;
- cura, nella medesima materia, pubblicazioni di tipo informativo, divulgativo e scientifico;
- assume ogni iniziativa diretta ad assicurare regolarità, correttezza e trasparenza del mercato immobiliare nell'interesse dei cittadini, degli operatori immobiliari e degli imprenditori del settore.

### 3.1. Mission

La Borsa Immobiliare di Napoli si propone di **diventare l'istituzione di riferimento per il mercato immobiliare di Napoli e Provincia**, di rispondere alle esigenze della comunità e della filiera immobiliare tutta offrendo un sistema operativo neutrale, in grado di rispondere all'esigenza di trasparenza e sicurezza del mercato immobiliare, di garantire i consumatori tutti (compratore-venditore, locatore-conduttore, ecc..) di osservare il mercato immobiliare e garantirne la valorizzazione e sviluppo.

La *mission* si realizza:

- svolgendo attività di raccolta, diffusione e interpretazione di dati;
- promuovendo la crescita della professionalità e l'aggiornamento degli operatori;

- definendo codici di comportamento, contrattualistica e modulistica;
- promuovendo iniziative finalizzate alla trasparenza, a garanzia del mercato;
- promuovendo progetti volti allo sviluppo e alla valorizzazione del mercato;
- realizzando servizi innovativi per il mercato immobiliare.

### 3.2. Visione

La Borsa Immobiliare di Napoli intende operare come ente di tipo istituzionale, quindi non commerciale, in quanto emanazione diretta della CCIAA di Napoli.

A tal fine:

- svolge un ruolo di certificazione e garanzia sia nei confronti degli operatori professionali, sia nei confronti della domanda e della offerta;
- promuove la crescita e lo sviluppo dell'economia immobiliare;
- rappresenta un luogo di cooperazione e condivisione tra gli operatori e utenti del mercato immobiliare;
- predispone tutti i mezzi operativi adeguati per una completa tutela del consumatore nel campo delle valutazioni catastali, nonché della compravendita immobiliare e della locazione.

### 3.3. Servizi/attività svolti

I servizi/attività svolti sono qui di seguito elencati:

#### 1. Osservatorio Immobiliare

L'Osservatorio ha il duplice obiettivo

di concorrere alla regolamentazione e alla trasparenza del mercato immobiliare.

L'Osservatorio Immobiliare cura la rilevazione, l'analisi, l'elaborazione e la diffusione presso tutti i soggetti interessati, di dati che rappresentano una preziosa fonte per la pianificazione e l'attuazione di scelte nella sfera della politica economica, urbanistico-edilizia, creditizia e fiscale. Esso, inoltre, realizza studi e ricerche per il settore.

#### 2. Listino Ufficiale dei valori correnti del Mercato Immobiliare della città e della Provincia di Napoli

Il Listino si propone come strumento di trasparenza per gli scambi immobiliari e punta a stabilizzare il mercato attraverso la pubblicazione periodica delle quotazioni di compravendita e locazione degli immobili presenti sul territorio delle Municipalità e relativi quartieri di Napoli, e degli Ambiti Territoriali e relativi Comuni della Provincia di Napoli, raccolte da una diffusa rete di rilevatori, sulla base delle transazioni immobiliari effettivamente avvenute, accertate ed elaborate a mezzo della Commissione per il Listino coadiuvata dalla Commissione Stime. Tale pubblicazione, la cui caratteristica pubblica riveste significativa importanza, serve da supporto indicativo e di orientamento per gli operatori del settore, imprese, intermediatori, tecnici e consumatori e da ausilio informativo per i privati. Essa dà, inoltre, indicazioni sulle tendenze e prospettive del mercato immobiliare locale, nonché informazioni sulle novità normative inerenti il mercato stesso.

### 3. Stime Immobiliari

La Borsa Immobiliare ha attivato il servizio di stima di beni immobili che si rivolge ai cittadini/consumatori, agli operatori del settore, agli ordini professionali, agli enti pubblici Comuni, Province, Regione, alle istituzioni pubbliche e private quali banche, assicurazioni, società finanziarie, ecc., le quali, non disponendo sempre di un apparato interno dedicato alle valutazioni immobiliari, potrebbero essere fortemente interessate ad usufruire di un tale servizio.

Appositi regolamenti speciali stabiliscono le tipologie di stima offerte, i criteri di stima, le tariffe che dovranno essere corrisposte dai committenti sulla base della tipologia richiesta e del valore dell'immobile, i criteri di affidamento delle stime/perizie ai soggetti accreditati presso la Borsa Immobiliare da parte della sovrintendente Commissione Stime.

### 4. Formazione degli operatori del settore

La Borsa Immobiliare realizzerà un progetto formativo volto alla creazione di nuove ed attuali figure professionali che rispondano alla richiesta crescente del mercato di specialisti nella valutazione, nonché di gestione di beni immobili di diversa natura e destinazione, sia nel settore privato che in quello pubblico.

I Corsi di formazione/aggiornamento sulla Valutazione Immobiliare rispondono all'esigenza di un adeguamento delle metodologie valutative, anche in considerazione delle recenti novità normative (D.L. 248/2005), degli IAS/IFRS e di Basilea 2) che hanno in-

ciso considerevolmente sulle modalità di valutazione dei beni immobiliari, soprattutto per quanto attiene gli operatori del settore, gli enti e gli investitori immobiliari.

Quanto sopra è interconnesso con una serie di fenomeni, quali la trasformazione di grandi aree (STU, ecc.), la dismissione del patrimonio pubblico, la revisione degli estimi, la ripresa degli investimenti immobiliari e, nel contempo, del mercato dei mutui, per cui si rende necessario e urgente l'utilizzo di strumenti aggiornati e innovativi, sia nel campo economico-estimativo che in quello urbanistico-territoriale.

I Corsi, che verranno realizzati almeno trimestralmente, si pongono come obiettivo quello della illustrazione sintetica, agli operatori specializzati, delle tematiche economico-immobiliari (dal campo giuridico a quello tecnico-gestionale, fiscale, catastale e commerciale), al fine di consentire l'innesto di nuove professionalità di natura estimativa e catastale sulle precedenti conoscenze e competenze tecniche.

Una sintetica panoramica degli strumenti e vincoli di natura normativa del mercato immobiliare, al fine della elaborazione di valutazioni in linea con moderni *standard* armonizzati con le *best practices* internazionali.

### 5. Attività fieristica

La Borsa Immobiliare si propone di realizzare eventi di tipo fieristico intesi all'aggiornamento professionale e allo scambio di esperienze e di conoscenze, dedicati agli operatori della commercializzazione di beni im-

mobiliari, alle agenzie e ai fornitori di prodotti e servizi utili alla loro gestione, nonché ai responsabili e agli operatori delle società attive nel settore o connesse al mondo immobiliare.

Ha quindi partecipato all'organizzazione del Real Forum, evento espositivo e congressuale dedicato al mercato immobiliare, tenutosi alla Mostra D'Oltremare di Napoli nel 2007 e 2008.

Tale evento comprende una serie di *workshops*, seminari e convegni riguardanti diversi temi rilevanti nella commercializzazione di beni immobiliari, nonché un'esposizione di aziende selezionate che offrono servizi mirati per la gestione della commercializzazione ed, infine, numerose altre iniziative ed occasioni di incontro e *networking*.

La **B.I.N.** opera attraverso le seguenti commissioni:

- **Comitato di Vigilanza**

Il Comitato di Vigilanza vigila sul regolare andamento delle negoziazioni e sul corretto comportamento dei soggetti ammessi, nello svolgimento della loro attività, ed esprime parere sulla domanda di accreditamento alla B.I.N. presentata dai soggetti che ne abbiano fatto richiesta.

- **Commissione per le Stime**

Regola le modalità di svolgimento della specifica attività per assicurare al potenziale utente un'elevata attendibilità e qualità della prestazione avente per oggetto la stima di beni immobiliari, quale attendi-

bile paradigma di riferimento per le negoziazioni che ne dovessero derivare.

Il servizio valutativo attiene ogni tipologia effettuabile attraverso metodologie univoche, trasparenti e condivise tali da quantificare l'opportuno valore del bene stimato.

- **Commissione per il Listino**

La Commissione per il Listino controlla che la rilevazione dei prezzi risultanti dalle negoziazioni, inerenti le diverse tipologie immobiliari sul territorio di competenza, comunicate dagli Operatori accreditati alla B.I.N. siano eseguite sulla base di metodologie condivise, al fine di predisporre il Listino dei prezzi.

La Commissione accerta i valori pervenuti in base alle informazioni in possesso dei componenti della stessa, alle informazioni acquisite presso gli Operatori di mercato, ai dati della Commissione per le Stime (avendo, quest'ultima, dati attinenti le stime effettuate dagli Operatori accreditati), nonché sulla base di ogni altro supporto che riterrà utile utilizzare, al fine di conseguire la più elevata qualità e attendibilità delle informazioni.

### Riferimenti

B.I.N. Borsa Immobiliare di Napoli  
 Corso Meridionale, 58 - 80143 Napoli  
 Tel. 081 5543962  
 Fax 081 283361  
 Posta elettronica:  
[segreteria@binapoli.it](mailto:segreteria@binapoli.it)  
 Sito Internet:  
[www.binapoli.it](http://www.binapoli.it)

#### 4. Borsa Immobiliare di Roma



Il mercato immobiliare ha da sempre una grande rilevanza nell'economia locale e nazionale. È un segmento che con il suo indotto di aziende, professionisti, giro d'affari, servizi e forniture ad esso correlate, contribuisce in maniera determinante ai cicli economici.

Proprio per fornire assistenza, regolamentazione e trasparenza alle attività di collocazione immobili tramite l'intermediazione di Agenti, nonché per favorire l'accesso della clientela alle informazioni, alle offerte e ai servizi immobiliari, le Camere di Commercio danno vita alle Borse Immo-

biliari locali, costituendole con differenti forme sociali (aziende speciali, società di capitali, aree dirigenziali camerale).

A Roma nasce nel 1989 la prima Borsa Immobiliare, con la definizione dell'attività statutaria, che ha per oggetto *"l'assumere iniziative per favorire la vendita di beni immobili di proprietà di soggetti privati e pubblici ed organizzare servizi per la stima di immobili e per l'assistenza tecnico-finanziaria ed assicurativa e di marketing agli operatori immobiliari"*.

La Borsa Immobiliare di Roma è oggi una struttura dinamica, diventando riferimento per imprese e clienti, dotata di una serie di servizi e operatività ormai riconosciute dagli operatori per lo svolgimento della propria attività professionale.

La BIR ha adottato un sistema di gestione della qualità certificato, dal novembre 2006, UNI EN ISO 9001:2000. Sono in corso di certificazione le Agenzie Accreditate.

La Borsa Immobiliare di Roma basa le sue attività sul sistema di accreditamento delle Agenzie immobiliari (sia costituite sotto forma societaria che unipersonali). La presenza delle Borse Immobiliari, quindi, trae origine dalla opportunità di offrire un sistema neutrale e trasparente, basato su un'ottica dinamica di mercato (per il mercato stesso, senza entrare in concorrenza in alcun modo con gli operatori), che sia di riferimento alla clientela che deve acquistare, vendere, locare immobili (sia residenziali che terziari), fino alla consulenza di operatori per la stima o la gestione di immobili.

Le attività sono sviluppate tramite i

consolidati Comitati tecnici (Vigilanza, Listino), all'interno dei quali sono attivi operatori qualificati provenienti dagli stessi Agenti Accreditati, ma anche da altre categorie professionali come supporto e da associazioni di consumatori o di utenti.

La Borsa Immobiliare di Roma offre una serie di servizi agli operatori e alla clientela attraverso la struttura dedicata ed il personale formato e specializzato.

Per quanto riguarda i servizi alla clientela, sono i seguenti:

- **Intermediazione (acquisti, vendite, affitti):** la Borsa Immobiliare di Roma tramite la rete di Professionisti Accreditati (50 Agenzie), i Rilevatori (140 agenzie) ed un avanzato sistema informatico, il portale [www.borsaimmobiliare.roma.it](http://www.borsaimmobiliare.roma.it), è capace di favorire scambi commerciali ed organizzare servizi tesi alla collocazione sul mercato di beni immobili, favoriti, tra l'altro, dal mensile "Proposte" (periodico registrato di approfondimenti e annunci divulgato in 100.000 copie con Venerdì di Repubblica). La clientela riconosce l'esigenza di trasparenza e sicurezza per ciò che concerne ogni affare immobiliare, le Borse Immobiliari, quindi, vengono riconosciute come punto di riferimento, ma necessitano ancora di maggiore penetrazione e conoscenza nei mercati. Affidarsi ad Agenti accreditati può essere, dunque, un fattore decisivo.
- **Valutazione di immobili:** la Borsa Immobiliare offre un servizio di stima effettuato secondo le appropriate tecniche di estimo, con la certificazione del valore di stima dell'immobile che assicura una stima concreta e oggettiva degli immobili trattati. La valutazione viene richiesta dalla clientela (imprese, enti o privati cittadini), per la verifica del valore corrente di mercato di un immobile (così come per il canone di locazione annuo), ma può essere anche rilasciata come valutazione storica ad una certa data. Le stime scritte fornite assumono rilevanza, in quanto rappresentano le metodologie applicate per addivenire al più probabile valore di mercato, sia in caso di vendita o acquisto che nei casi di attestazione di valori obiettivi per divisioni ereditarie o societarie. La Borsa Immobiliare di Roma ha negli anni stipulato accordi e convenzioni con enti o grossi clienti privati gestori di patrimoni immobiliari.
- **Listino Ufficiale e andamento del mercato immobiliare:** la Borsa Immobiliare di Roma, unico organismo deputato alla redazione di un documento ufficiale, traccia le quotazioni al metro quadro di tutte le tipologie immobiliari sul territorio provinciale. L'andamento del mercato viene rilevato quadrimestralmente sulle trattative e ai prezzi effettivamente conclusi, tramite circa 140 Agenzie sull'intero territorio della

Provincia di Roma. Il Listino Ufficiale evidenzia l'andamento del mercato sui prezzi, le variazioni del numero delle contrattazioni ed il numero delle abitazioni occupate. Uno strumento ormai riconosciuto e richiesto da Tribunali, Enti, Associazioni, Consulenti, Periti e utenti finali. La Borsa dispone, inoltre, di un archivio a partire dal 1989. Strumento in vendita in formato cartaceo (numeri fino al 2007) e di abbonamento online. Il Listino Ufficiale è stato qualificato dall'analisi del Politecnico di Torino che ne ha certificato e approvato i sistemi di rilevazione, elaborazione e presentazione dei dati.

Va ricordato che il Listino non sancisce i prezzi di vendita, ma quotazioni medie di zona, per periodo. Costituendo base per analisi e valutazione.

- **Fiere e Convegni:** organizzazione di convegni ed eventi al fine di sviluppare il mercato immobiliare e di consentire un continuo momento di verifica ed analisi. Tra gli eventi citiamo il Rimi (dal 1998 al 2007) - Rassegna Italiana del Mercato Immobiliare, ideato per consentire lo sviluppo, un appuntamento annuale tra gli operatori italiani ed esteri del settore, nonché per mettere in mostra, a disposizione degli utenti finali, le disponibilità immobiliari e i piani territoriali di urbanistica. Una manifestazione a disposizione di tutte le imprese che operano nel mercato immobiliare (ivi incluse

**Le Borse Immobiliari, costituite dalle Camere di Commercio, hanno un compito importante e strategico: referenti per clienti e operatori, veicolo di novità, servizi, dinamicità e affidabilità**

le attività di *facility* e *property management*, nonché quelle dedicate a fondi immobiliari e *leasing* immobiliari), con sguardo attento e pronto verso i mercati esteri (gli italiani sono i maggiori acquirenti ed investitori in immobili all'estero, così come l'Italia è una delle mete più ambite per americani, inglesi, russi, francesi). Una vetrina internazionale, quindi, con sessioni convegnistiche dedicate ai professionisti e ai clienti finali.

- **Servizi a favore degli Agenti Accreditati:** Le Agenzie immobiliari che decidono di accreditarsi presso la Borsa Immobiliare, condividono un percorso, una filosofia e, soprattutto, aderiscono ad un sistema che vede nella tra-



sparenza e nella dinamicità i fattori chiave da presentare alla clientela.

La struttura mette a disposizione una serie di servizi e iniziative per favorire la conoscenza delle agenzie e il ricorso ad esse. Tra le risorse rese disponibili citiamo gli elementi e il supporto per la comunicazione (annunci gratuiti su "Proposte" e sul sito Internet), le segnalazioni commerciali (di clienti che richiedono alla sede BIR di essere messi in contatto con un Agente immobiliare accreditato), le visure gratuite (catasto e registro beni immobili con servizio di trasmissione via fax anche in tempo reale, quando i clienti sono presenti presso la sede dell'Agenzia), affidamento servizi e consulenze con compenso, certificazione sistemi di qualità, corsi di formazione (stime, aste), supporto tecnico (materiali, modulistica e web), eventi (sconti per partecipazione a fiere e convegni).

- **Osservatorio e studi:** grazie al sistema di rilevazione sul territorio, nonché ai professionisti che collaborano con la Borsa Immobiliare, vengono periodicamente esaminati e poi rappresentati tutti gli elementi che fanno parte dell'economia immobiliare locale. La produzione di studi sul mercato immobiliare, sull'urbanistica locale e sui *trend* economici è sempre stata un'attività preminente per la struttura che dal 1998 pubblica annualmente un Rapporto su dati e tendenze. Gli studi portano nel

tempo lavori sul mercato immobiliare tutto, sulle professioni ad esso correlate e sul rapporto di imprese e famiglie nei periodi osservati, con propensione all'acquisto o alla locazione di immobili.

Trasparenza, dunque, richiesta dal mercato per il mercato. Le Borse Immobiliari, costituite dalle Camere di Commercio, hanno un compito importante e strategico: referenti per clienti e operatori, veicolo di novità, servizi, dinamicità e affidabilità; il tutto finalizzato alla composizione di omogenei valori basilari ed eterogenea offerta di servizi.

### Riferimenti

B.I.R. - Borsa Immobiliare di Roma  
Via Capitan Bavastro, 116 - 00154 Roma  
Numero Verde: 800 116 422  
Tel. 06 57300710  
Fax 06 57301832  
Posta elettronica:  
f.delbuono@tecnoborsa.com  
Sito Internet:  
[www.borsaimmobiliare.roma.it](http://www.borsaimmobiliare.roma.it)



## 5. Borsa Immobiliare dell'Umbria



La Borsa Immobiliare dell'Umbria è stata istituita nel 1991 dalla Camera di Commercio di Perugia in collaborazione con la Camera di Commercio di Terni, fa parte del Consiglio Nazionale delle Borse Immobiliare Italiane e partecipa in qualità di socia a **Tecnoborsa** (Consorzio per lo sviluppo del mercato immobiliare).

Possono essere Operatori accreditati: gli Agenti immobiliari titolari di Agenzie immobiliari o legali rappresentanti di Società di mediazione immobiliare ovvero le società medesime, in quanto risultanti dalla denuncia di attività prodotta al Registro delle Imprese te-

nuto dalla Camera di Commercio, inserite nel Ruolo di cui alla legge 3 febbraio 1989, n. 39 (sezione immobiliare e/o sezione mandatari a titolo oneroso). Gli operatori devono possedere i requisiti per la permanenza nel Ruolo di cui sopra, e che risultino iscritte nello stesso da almeno due anni.

La Borsa Immobiliare dell'Umbria ha le seguenti finalità:

- agevolare l'incontro della domanda e dell'offerta di beni immobili in condizioni di trasparenza e di certezza;
- migliorare la diffusione di informazioni in grado di agevolare ai cittadini ed all'impresa la fruizione di servizi e l'esercizio di diritti;
- valorizzare il mercato immobiliare attraverso l'emanazione e il rispetto di regole chiare di funzionamento.

Tali obiettivi vengono perseguiti anche con la pubblicazione del Listino dei prezzi degli immobili, ovvero una rilevazione sistematica dei prezzi di mercato degli immobili riscontrati sulla base delle negoziazioni esperite dagli operatori di mercato accreditati e da altri agenti immobiliari.

I prezzi rilevati, che per obiettive necessità operative sono relativi alle città delle Province di Perugia e Terni che evidenziano un mercato immobiliare sufficiente, riguardano comunque ben 33 Comuni della Regione dell'Umbria.

Per ogni tipologia di immobile sono indicati il prezzo minimo e il massimo, tenendo conto della media, scartando cioè particolari fattispecie di punte minime e massime.

I prezzi rilevati sono inviati dagli Agenti Immobiliari accreditati alla Borsa Immobiliare dell'Umbria.

La revisione critica dei prezzi viene effettuata dal Comitato per il Listino, il quale predispone poi trimestralmente la pubblicazione del listino dei prezzi degli immobili.

Organi della Borsa sono:

- Il Comitato di Vigilanza;
  - Il Comitato per il Listino;
  - La Commissione di Ammissione.
- **Il Comitato di Vigilanza** è nominato dalla Camera di Commercio di Perugia ed è composto da otto membri oltre al Presidente, scelti fra gli operatori ammessi al mercato dei quali almeno uno designato dalla Camera di Commercio di Terni. Il Presidente e il Vice-Presidente vengono nominati dalla Giunta Camerale, la quale provvede anche a nominare tra i componenti il Comitato almeno un rappresentante per ciascuna Associazione di Categoria. I componenti del Comitato di Vigilanza restano in carica per tre anni solari e possono essere rinominati. I componenti decadono dall'incarico se risultano assenti per tre volte consecutive senza valida giustificazione. Il Direttore di Borsa è Segretario del Comitato di Vigilanza. Il Comitato di Vigilanza vigila sul regolare andamento del mercato e sul rispetto delle leggi, dei regolamenti e delle disposizioni della Camera di Commercio da parte degli agenti accreditati di cui al successivo articolo.

Gli agenti accreditati sono tenuti a fornire, se richiesti, gli elementi di valutazione o documentazione che il Comitato ritenesse necessari ai fini dell'assolvimento dei compiti di cui sopra. Inoltre, il Comitato:

- a) fornisce parere a richiesta della Giunta della Camera di Commercio su tutti i provvedimenti che questa intende adottare per il funzionamento del mercato;
- b) formula proposte per la migliore organizzazione dei servizi di Borsa e lo sviluppo degli stessi;
- c) adotta i provvedimenti disciplinari, di cui al successivo art. 7, nei confronti degli agenti accreditati che abbiano violato i regolamenti, le disposizioni che regolano le negoziazioni e/o la deontologia professionale;
- d) svolge funzioni di amichevole composizione nelle controversie che dovessero insorgere tra gli agenti accreditati;
- e) formula pareri in merito ad eventuali modifiche del presente Regolamento.

Il Comitato di Vigilanza può comminare le seguenti sanzioni

- a) richiamo scritto per le infrazioni più lievi;
- b) sospensione dell'accesso alla Borsa e ai suoi servizi per un periodo superiore a due mesi per le infrazioni più gravi;
- c) sospensione sino a tre anni o esclusione dalla Borsa per le infrazioni di particolare gravità.

I provvedimenti sono adottati previa audizione degli interessati.

Il giudizio sulla gravità dell'infrazione compete al Comitato di Vigilanza. Contro i provvedimenti disciplinari adottati è ammesso ricorso alla Giunta della Camera di Commercio, da depositare entro 20 giorni dalla notifica dei medesimi.

Il Comitato di Vigilanza si riunisce validamente con la maggioranza dei componenti e delibera a maggioranza dei presenti; a parità di voti prevale il voto del Presidente o, in caso di assenza o impedimento, del Vice-Presidente.

Esso è convocato dal Presidente tutte le volte che lo giudichi necessario e, quando ne sia fatta richiesta scritta da almeno un terzo dei suoi componenti, con fax o telegramma inviato almeno 6 giorni prima di quello della riunione. In caso di urgenza può essere convocato, con gli stessi mezzi, almeno 48 ore prima della riunione.

- **Il Comitato per il Listino** viene nominato dalla Camera di Commercio di Perugia ed è composto da sette membri, scelti tra operatori di Borsa, dei quali almeno un rappresentante per ciascuna Associazione di categoria.

Il Presidente viene designato dalla Giunta Camerale.

I componenti il Comitato per il Listino durano in carica un anno e possono essere riconfermati. Nel caso risultino assenti, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive, decadono dall'incarico.

Il giudizio sulla giustificazione del-

l'assenza spetta al Comitato di Vigilanza.

La decadenza dall'incarico consegue anche nell'ipotesi in cui il componente risulti assente per oltre la metà delle riunioni tenute nel corso dell'anno, a partire dalla data di nomina.

Il Comitato si riunisce validamente con la maggioranza dei componenti: esso delibera a maggioranza dei presenti, purché la stessa rappresenti almeno un terzo dei componenti. La segreteria del Comitato è affidata a funzionari della Camera di Commercio.

- **La Commissione di Ammissione**, nominata dalla Camera di Commercio, è composta da 5 membri scelti da quest'ultima tra gli operatori di Borsa, di cui almeno un agente immobiliare per ciascuna delle rispettive Associazioni di categoria.

La Commissione di Ammissione propone al Comitato di Vigilanza le richieste degli operatori ad operare in Borsa sulla base dell'esperienza professionale, della solvibilità e della correttezza professionale; tali presupposti vengono accertati dalla Commissione stessa.

La Borsa è dotata, inoltre, di un servizio stime che si rivolge sia al pubblico che alle istituzioni pubbliche e private, quali banche, assicurazioni, società finanziarie, ecc., le quali, non disponendo sempre di un apparato interno dedicato alle valutazioni immobiliari, sono fortemente interessate a usufruire di tale servizio. Il servizio, gestito dalla Direzione della Borsa

Immobiliare, si avvale della collaborazione di un *pool* di periti la cui qualificazione e professionalità è garantita dalla Borsa Immobiliare Italiana.

Ogni singolo perito è nominato dalla Giunta della Camera di Commercio e deve possedere i seguenti requisiti:

- essere Agente immobiliare accreditato alla Borsa Immobiliare di Perugia e iscritto al Ruolo di cui alla legge 3.2.89, n. 39 da almeno 5 anni;
- essere iscritto al Ruolo Periti ed Esperti della Camera di Commercio;
- essere assicurato contro i danni professionali.

Recentemente, con Delibera della Giunta Camerale n° 287 del 18 dicembre 2006 si è provveduto alla sostituzione delle tariffe del servizio stime precedentemente adottate con quelle risultanti (*tab. 1*).

Come si può notare, pur essendo aumentate rispetto al passato, le tariffe sono estremamente concorrenziali e nettamente più basse rispetto a quelle praticate dai professionisti del settore.

Queste in sintesi le attività svolte dalla Borsa immobiliare dell'Umbria ma non si può nascondere che il servizio in tutti questi anni ha stentato a decollare, nonostante nel corso del tempo siano state intraprese diverse iniziative tese a far conoscere i servizi offerti dalla Borsa.

Se è vero, infatti, che la rivista trimestrale il "*Listino dei prezzi degli immobili*" è molto apprezzata e conosciuta e viene regolarmente utilizzata da vari enti e istituzioni, è altrettanto vero che l'attività e i servizi aggiuntivi che la Borsa può dare rimangono ai più sconosciuti.

Un esempio è dato dal servizio stime che, pur essendo potenzialmente un validissimo strumento a favore del consumatore, di fatto non è decollato, in quanto non adeguatamente conosciuto dal pubblico.

**TABELLA 1**

**ONORARIO PERCENTUALE – SALVO DIVERSO ACCORDO TRA LE PARTI – CALCOLATO PER SCAGLIONI PER PERIZIE TECNICHE ESTIMATIVE O CONSULENZA VALUTATIVA**

Da euro	Fino a euro	Onorario Percentuale
	5.164,58	1%
5.164,58	10.329,14	0,9%
10.329,14	25.822,85	0,8%
25.822,85	51.645,69	0,5%
51.645,69	103.291,38	0,35%
103.291,38	258.228,45	0,25%
258.228,45	(fino e non oltre euro) 516.456,90	0,045%

Proprio allo scopo di promuovere e rilanciare tale servizio, nell'anno in corso è stato posto all'attenzione ed è attualmente al vaglio della Direzione dell'Ente Camerale un progetto specifico volto a porre in essere un'azione di supporto e divulgazione del Servizio stime immobiliari, tramite l'inserimento sul sito Internet della Camera di Commercio di una pagina riservata alla sua promozione: divulgazione dei nominativi dei referenti presso cui reperire informazioni o far pervenire le domande di richiesta del servizio; spiegazione delle modalità con cui operano gli esperti immobiljaristi selezionati dalla Camera di Commercio e delle garanzie di terzietà e di imparzialità offerte dagli stessi; pubblicazione delle tariffe del servizio stime; evidenziazione delle differenze del servizio offerto dalla Camera di Commercio rispetto al servizio offerto dagli operatori privati. Inoltre, si è provveduto alla pubblicazione sui maggiori quotidiani locali di inserti di informazione e di promozione del servizio stesso.

Nell'ottica di una rivitalizzazione dell'azione svolta dalla Camera di Commercio a tutela dei consumatori nel settore immobiliare, si pone poi un altro progetto in corso di approvazione, consistente nella realizzazione e pubblicazione di un opuscolo che possa servire da guida a coloro che si avvicinano al mercato immobiliare.

La realizzazione di tale *Vademecum* ha lo scopo precipuo di consentire una miglior conoscenza del mercato immobiliare da parte del

cittadino consumatore, contenendo lo stesso tutta una serie di indicazioni circa i comportamenti da tenere in caso di acquisto / vendita / locazione di un' immobile.

In particolare, le informazioni contenute nell'opuscolo riguarderebbero tra le altre cose:

- la normativa che disciplina il mercato immobiliare;
- requisiti professionali che, preferibilmente, devono essere posseduti dall'Agente Immobiliare cui si intende conferire l'incarico;
- modalità di conferimento dell'incarico di agenzia;
- consigli pratici, ad esempio, verifica dell'uso di moduli e formulari depositati in Camera di Commercio.

Sempre allo scopo di favorire una maggiore conoscenza del mercato immobiliare da parte degli utenti-consumatori, nonché una maggior trasparenza nelle quotazioni, è al vaglio l'idea di procedere ad una pubblicazione anche informatica del *"Listino Trimestrale del prezzo degli immobili"* attualmente disponibile solo in versione cartacea. •

### Riferimenti

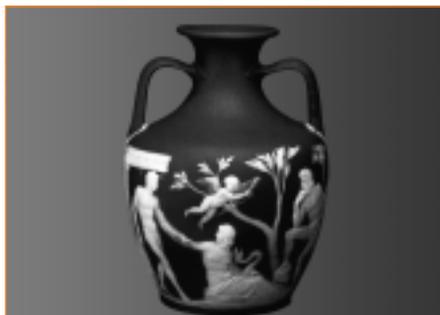
Borsa Immobiliare dell'Umbria  
Via Catanelli, 70 - Ponte San Giovanni -  
00135 Perugia  
Tel. 075 5748443  
Fax 075 5970147  
Posta elettronica:  
borsa.immobiliare@pg.camcom.it  
Sito Internet:  
www.pg.camcom.it

# II - INDAGINE TECNOBORSA 2008: INTERMEDIAZIONE E VALUTAZIONE

a cura di Alice Ciani

Centro Studi sull'Economia Immobiliare di **Tecnoborsa** - CSEI

L'agente immobiliare spinge sempre più verso  
un'offerta multiprodotto



*Il vaso Portland,  
probabilmente  
ottenuto tramite  
l'insufflazione  
British Museum  
Londra  
(prodotto  
in età augustea)*

## 1. Introduzione

Il Centro Studi sull'Economia Immobiliare di **Tecnoborsa** continua ad analizzare da vicino le scelte, le motivazioni e gli atteggiamenti delle famiglie italiane nei confronti di due aspetti fondamentali del mercato immobiliare: l'intermediazione e la valutazione.

Nell'ultimo anno che il calo netto delle compravendite nell'immobiliare sia severo è noto a tutti e, in modo particolare, agli operatori del settore che per attuare le vendite si vedono costretti, più che in passato, ad avviare nuove politiche commerciali. L'agente immobiliare è sempre meno solo un mediatore, ossia colui che mette semplicemente in contatto due o più parti, ma spinge sempre più verso un'offerta multiprodotto facendo da cerniera tra servizi bancari, assicurativi e intermediazione professionale. Quindi, (l'agente) è sempre più un erogatore di servizi finalizzati alla conclusione di un contratto. I servizi offerti includono la stima del valore del bene, il suo posizionamento sul mercato, raccolta della documentazione necessaria, attività di marketing, fornitura del mutuo o delle polizze, il supporto in tutte le fasi della transazione ed in alcuni casi anche il trasloco, le ristrutturazioni e gli arredi.

In un momento di stagnazione del mercato come quello che si sta vivendo stanno nascendo nuovi modi di fare agenzia, tra questi vi è l'esplosione di portali immobiliari. Da uno studio della Nielsen è emerso che, in poco più di due anni, il numero di utenti che hanno visitato siti di annunci immobiliari è salito del 250%, arrivando a superare i 2,2 milioni di persone. Inoltre, Google Italia ha stimato che nel biennio futuro si

**L'agente immobiliare è sempre meno solo un mediatore, ossia colui che mette semplicemente in contatto due o più parti, bensì è sempre più un erogatore di servizi finalizzati alla conclusione di un contratto**

raddoppierà il numero delle persone che ricorrono ad Internet per cercare un immobile.

Quindi, come **Tecnoborsa** ha già evidenziato in passato, le agenzie dovranno puntare sulla professionalità e sulla competitività, fornendo sempre più servizi ad alto valore aggiunto per far fronte alla crisi che sta investendo il mercato.

## 2. L'intermediazione

### 2.1. I canali prescelti nelle transazioni immobiliari effettuate

Dall'analisi dei dati risultanti dalle interviste effettuate sul campione di riferimento è emerso che, nel biennio 2006-2007, circa il 38,1% delle famiglie che hanno acquistato o tentato di acquistare un immobile ed il 71,9% di coloro che hanno venduto hanno fatto ricorso ad

un canale di vendita formale (agenzia immobiliare e/o altri consulenti).

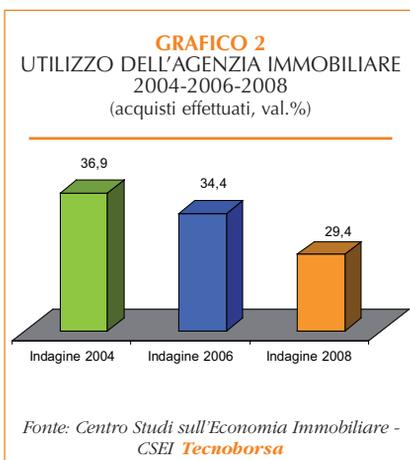
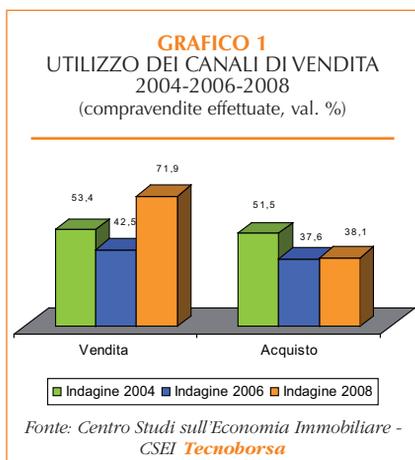
Mettendo a confronto i risultati delle tre Indagini **Tecnoborsa** 2004, 2006 e 2008 si può notare che si interrompe il *trend* negativo per i vari canali prescelti; infatti, c'è una lievissima ripresa per quanto riguarda l'acquisto e una forte ripresa per le vendite (*graf. 1*).

Tra coloro che si sono serviti dei canali sopra indicati per acquistare un'abitazione, prevalgono le persone con età compresa tra i 25 e i 34 anni e tra i 45 e i 54 anni e si tratta prevalentemente di artigiani e commercianti. Inoltre, geograficamente si evidenzia una maggiore concentrazione del fenomeno tra i residenti del Nord Ovest e tra coloro che vivono nelle città medio-grandi.

Andando ad analizzare i canali prescelti, l'agenzia immobiliare, coerentemente con quanto riscontrato nelle Indagini precedenti, è la più utilizzata (29,4% di chi ha acquistato), seguita con un notevole distacco dal ricorso

all'aiuto di altri consulenti (8,2%). Tuttavia, il ricorso all'agenzia immobiliare è sceso dei 7,5 punti percentuali rispetto al 2004 e di 5 punti rispetto al 2006. Viceversa, rispetto all'Indagine 2006, è salito di 5 punti il ricorso ad altri consulenti (*graf.2*).

Coloro che hanno utilizzato l'agenzia immobiliare per acquistare un'abitazione sono prevalentemente persone che risiedono nel Nord Ovest del Paese, individui con un basso titolo di istruzione, per lo più operai. Tra i principali motivi del mancato ricorso alle agenzie immobiliari da parte di chi ha acquistato un immobile troviamo, in ordine decrescente: la mancanza di conoscenza (44,1%); la mancanza di fiducia verso le agenzie (25,4%); le precedenti esperienze negative (20,3%); la scarsità dei servizi di assistenza/consulenza offerti (5,1%); il costo troppo elevato (3,4%); infine, la scarsità di offerte immobiliari (1,7%). Dal confronto con l'Indagine 2006 è



emerso che è notevolmente diminuita la quota di chi non ha fatto ricorso all'agenzia immobiliare perché riteneva il costo troppo elevato (-54,1 punti percentuali), viceversa, è cresciuta la quota di coloro che hanno motivato il non ricorso con il fatto di non conoscere agenzie (+31,9 punti) o con precedenti esperienze negative (+20,3 punti) (graf. 3).

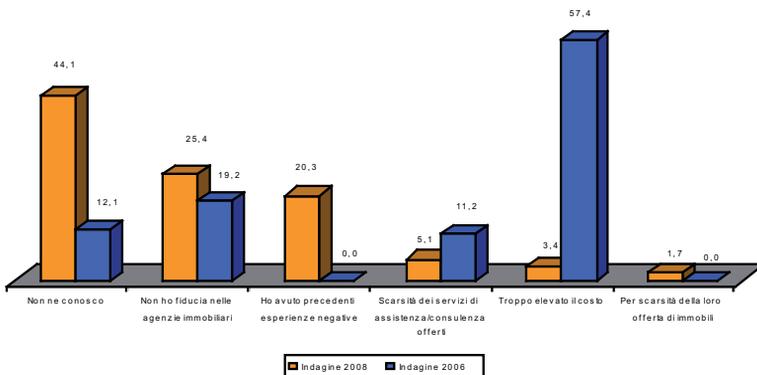
Tali fenomeni si potrebbero imputare al fatto che oggi sempre più agenzie richiedono il pagamento della provvigione solo all'acquirente e con il fatto che, essendo molto alta la quota di chi opera abusivamente nel settore, le famiglie decidono di usufruire dei servizi di un'agenzia solo se si conosce chi vi opera.

A non aver fiducia nelle agenzie sono principalmente i nuclei il cui capofamiglia è un imprenditore e che risiedono nei Comuni di media dimensione del

Nord Est; mentre, tra coloro che non vi hanno fatto ricorso perché non ne conoscono, prevalgono le persone con un titolo di studio alto o medio-alto, imprenditori, liberi professionisti, dirigenti e quadri che risiedono al Centro o nel Sud e nelle Isole del Paese, mentre il fenomeno è abbastanza trasversale rispetto alla dimensione del Comune.

A quanti hanno acquistato un'abitazione nel biennio 2006-2007 è stato chiesto anche, come nell'Indagine nazionale precedente, tramite quali canali informativi, esclusa l'agenzia immobiliare, hanno trovato l'abitazione, ed è risultato che ben il 40,5% lo ha fatto attraverso il passa parola con gli amici, con i portieri, ecc.; il 19% ha utilizzato Internet; a parità di punteggio il 14,3% ha consultato le riviste specializzate o è ricorso agli annunci pubblicitari; il 7,1% attraverso altri canali e solo il 4,8% leggendo quotidiani.

**GRAFICO 3**  
MOTIVAZIONI PER IL NON RICORSO ALLE AGENZIE IMMOBILIARI  
(acquisti effettuati; val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**

Per quanto riguarda il profilo demografico di chi ha utilizzato un qualsiasi canale per vendere un immobile nel biennio 2006-2007, prevalgono le famiglie monogenitore o le coppie con figli piccoli, il cui capofamiglia è abbastanza giovane (25-34 anni) o anziano (65-74 anni). Le agenzie immobiliari e/o altri consulenti, inoltre, sono molto utilizzati da coloro che risiedono nel Centro Italia e in Comuni molto grandi (con oltre 250.000 persone residenti).

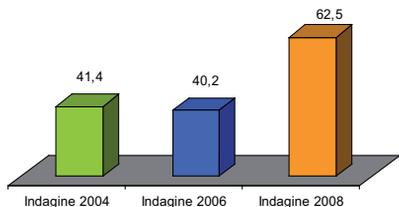
Il grado di preferenza nei confronti delle diverse figure di intermediari da parte delle famiglie che hanno venduto è molto simile a quello di coloro che hanno acquistato; infatti, al primo posto troviamo l'agenzia immobiliare (62,5%), seguita, anche in questo caso con un forte divario, dal ricorso all'aiuto di altri consulenti, ossia geometri, periti, commercialisti, notai, avvocati, ecc. (9,4%). Rispetto a quanto riscontrato nelle Indagini precedenti, è salita di più di 20 punti percentuali la quota di chi ricorre all'aiuto dell'agenzia per vendere un bene (graf.4).

Tuttavia, va sottolineato che l'agenzia immobiliare è più utilizzata da chi vende, mentre gli altri consulenti sono lievemente più utilizzati da chi acquista (graf.5).

Sono ricorsi all'agenzia immobiliare per vendere un immobile soprattutto coloro che vivono al Centro Italia, in Comuni medio-grandi (oltre 40.000 abitanti), con un livello di istruzione medio (licenza media o diploma), e in età compresa tra i 65 e i 74 anni.

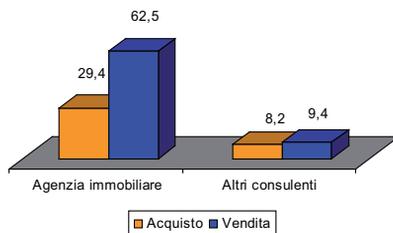
Andando ad analizzare le motivazioni che hanno spinto coloro che hanno venduto a non utilizzare l'agenzia immobiliare, emerge che il costo troppo elevato è il motivo più ricorrente (42,9%); seguito dal fatto di ritenere scarsi i servizi di consulenza/assistenza offerti dalle agenzie (28,6%); al terzo posto troviamo, a parità di punteggio, la non conoscenza di agenzie e la mancanza di fiducia verso questa forma di intermediazione (14,3%); nessuno ha indicato come motivazione di non ricorso

**GRAFICO 4**  
UTILIZZO DELL'AGENZIA IMMOBILIARE  
2004-2006-2008  
(vendite effettuate, val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**

**GRAFICO 5**  
TIPOLOGIA DI CANALE UTILIZZATO  
(compravendite effettuate, val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**

so la scarsità delle offerte immobiliari. Mettendo a confronto l'Indagine 2006 con quella attuale, rispetto ai motivi di non ricorso alle agenzie immobiliari, si è riscontrato che è cresciuta di 4,8 punti percentuali la quota di coloro che non lo hanno fatto perché hanno ritenuto scarsi i servizi offerti da questa e di 3,5 punti quella di coloro che hanno ritenuto il costo troppo elevato (graf.6).

Confrontando le motivazioni di non utilizzo dell'agenzia immobiliare, da parte di chi ha acquistato e di chi ha venduto negli ultimi due anni, queste sono ora differenti, mentre nelle Indagini precedenti era, in entrambi i casi, il costo troppo elevato.

Andando ad analizzare quali canali informativi, esclusa l'agenzia immobiliare, hanno utilizzato coloro che hanno venduto, ben il 45,2% è riuscito a trovare l'acquirente attraverso il

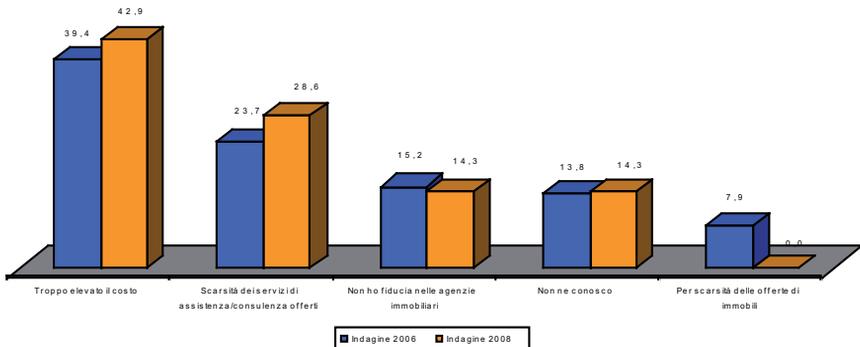
passaparola, il 16,1% attraverso Internet, il 12,9% attraverso le inserzioni pubblicitarie, il 9,7% leggendo i quotidiani e il 6,5% ha consultato le riviste specializzate.

È da sottolineare la similitudine dei canali usati da parte di chi vende e di chi acquista; infatti, in entrambi i casi, al primo posto si trova il passaparola, al secondo Internet e al terzo le affissioni.

## 2.2. I canali prescelti nelle transazioni immobiliari previste

Il 41% di chi pensa di acquistare un immobile, nel biennio 2006-2007, e il 45,5% di chi suppone di vendere ritengono che faranno ricorso ad un canale di intermediazione. Si tratta di valori decisamente inferiori a quelli riscontrati nelle Indagini 2004 e 2006.

**GRAFICO 6**  
MOTIVAZIONI PER IL NON RICORSO ALLE AGENZIE IMMOBILIARI  
(vendite effettuate, val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**

Infatti, l'intenzione al ricorso è scesa rispettivamente di 27,8 e di 3,4 punti percentuali nella domanda futura, di 32,6 e di 22 nell'offerta (graf. 7).

Se si mettono a confronto questi dati con quelli di chi ha già effettuato lo stesso tipo di transazioni nei due anni precedenti l'Indagine, si evidenzia che il ricorso effettivo ad un'agenzia immobiliare e/o altri consulenti è decisamente superiore a quello previsto<sup>1</sup> per ciò che riguarda la vendita, viceversa è leggermente inferiore, di 2,9 punti, la quota di chi si è rivolto ad un qualsiasi canale per acquistare, rispetto a chi pensa di farvi ricorso in futuro.

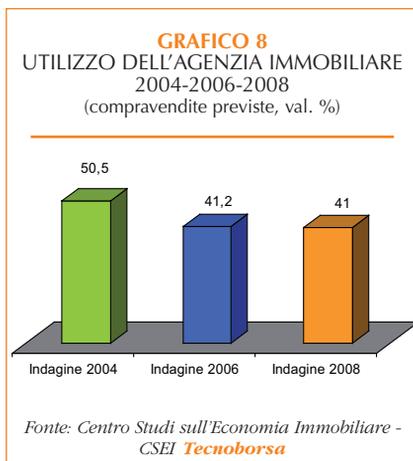
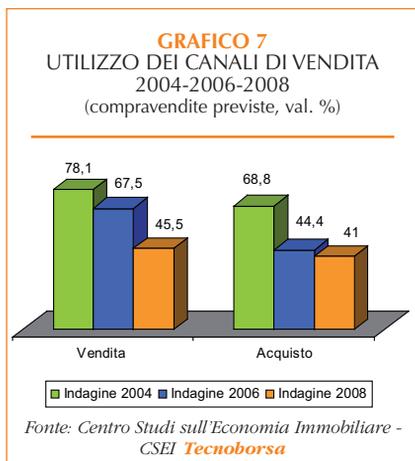
Andando ad analizzare il profilo di chi pensa di rivolgersi ad una di queste figure per l'acquisto futuro di un immobile, si riscontra che sono prevalentemente coppie giovani o mature che risiedono nel Nord Ovest del Paese, liberi professionisti o artigia-

ni/ esercenti/commercianti/agricoltori autonomi.

Non c'è dubbio che, comunque, il canale a cui ricorreranno maggiormente le famiglie che pensano di acquistare un immobile nei prossimi due anni sarà l'agenzia immobiliare (41%), seguita, con un distacco notevolissimo, dagli altri consulenti (5%). Tuttavia, la quota di coloro che intendono rivolgersi ad un'agenzia, rispetto a quanto riscontrato nell'Indagine 2004, è scesa di 9,5 punti percentuali ma è rimasta stabile rispetto all'indagine 2006 (graf. 8).

Inoltre, la percentuale delle intenzioni di ricorso alle agenzie da parte di chi acquista, è più elevata di

<sup>(1)</sup> È bene ricordare che, in qualsiasi indagine, l'intenzione è una misura della propensione della popolazione di riferimento a tenere un certo comportamento e può essere considerata un indicatore solo parziale dell'effettivo tradursi in atto dei fenomeni in esame.



quella relativa all'utilizzo effettivo; viceversa, per quanto riguarda gli altri consulenti, ci si dovrebbe aspettare un leggero calo nel prossimo biennio (graf.9).

Dall'analisi sul profilo socio-demografico degli intervistati che prevedono di rivolgersi a uno dei canali suddetti per vendere una proprietà emerge che, a differenza di quanto evidenziato per chi ha già venduto, è alta l'intenzione di farvi ricorso tra i residenti nei Comuni piccoli (meno di 40.000 persone residenti), del Nord Ovest e del Sud e Isole con un buon livello culturale.

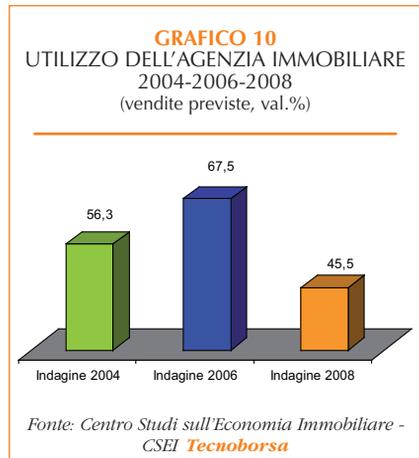
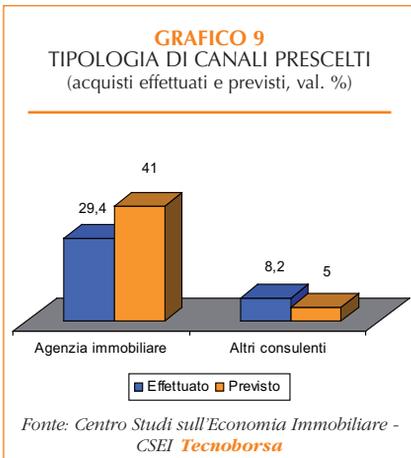
Se si analizza la forma di intermediazione che intende utilizzare chi pensa di vendere nel biennio 2006-2007, si registra che il 45,5% prevede di utilizzare l'agenzia immobiliare e solo il 9,1% altri consulenti.

Confrontando le intenzioni di ricorso all'agenzia immobiliare con quanto rilevato nelle Indagini 2004 e 2006, si è

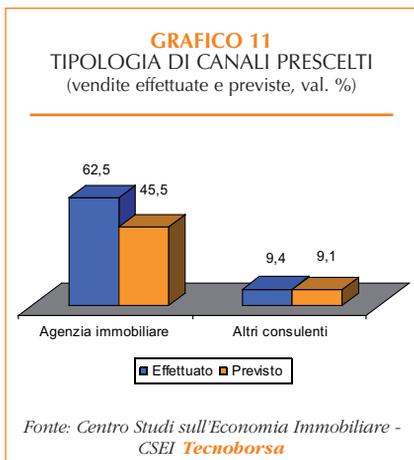


riscontrato un calo nelle intenzioni di circa 11 punti percentuali rispetto alla prima e addirittura di 22 punti rispetto alla seconda (graf.10).

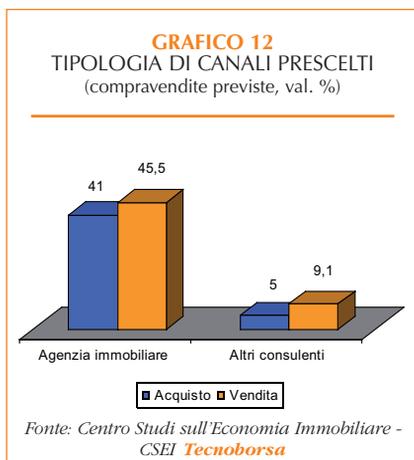
Per quanto riguarda l'agenzia immobiliare, a differenza di quanto avvenuto sul fronte della domanda, la quota di chi intende rivolgersi è più bassa di quella di coloro che vi si sono effetti-



vamente rivolti. Per quanto riguarda gli altri consulenti, i valori sono allineati (graf. 11).



Mettendo, invece, a confronto la domanda e l'offerta previste rispetto ai diversi canali, risulta che il preferito è quello dell'agenzia immobiliare (graf.12).



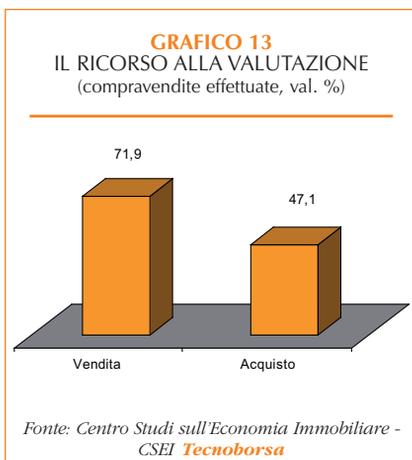
### 3. La valutazione

#### 3.1. L'utilizzo di uno specialista per la valutazione dell'immobile nelle transazioni effettuate

Dall'indagine 2008 è emerso che si sono serviti di uno specialista per la valutazione di un bene immobiliare il 47,1% di coloro che hanno acquistato e il 71,9% di chi ha venduto (graf. 13).

In linea con quanto è riscontrato per l'utilizzo dei canali di compravendita immobiliare, anche per quanto riguarda il valutatore esperto è emerso che vi fanno più ricorso coloro che vendono, rispetto a coloro che acquistano.

Tuttavia, per la domanda è più alto il ricorso alla figura dell'intermediario rispetto all'utilizzo del valutatore,



**Dall'indagine 2008 è emerso che si sono serviti di uno specialista per la valutazione di un bene immobiliare il 47,1% di coloro che hanno acquistato e il 71,9% di chi ha venduto**

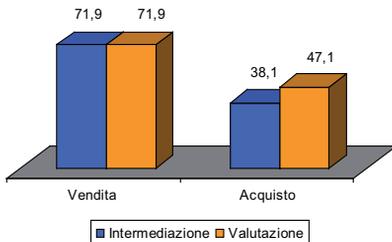
mentre per l'offerta i due valori sono allineati (graf. 14).

Viceversa, nell'Indagine 2004 il ricorso al valutatore era più alto tra coloro che acquistavano. Sempre dal con-

fronto delle tre Indagini si è riscontrato che il ricorso al valutatore tra chi ha acquistato è sceso di 3,7 punti percentuali rispetto al 2004 ed è salito di ben 19 punti rispetto al 2006; invece, per quanto riguarda le vendite, si sono registrati degli incrementi considerevoli, infatti, la quota di chi ha fatto valutare la casa prima di venderla o tentare di venderla è salita di 30,5 punti percentuali rispetto a quattro anni fa e di 25 rispetto a due anni fa (graf. 15). Tra coloro che hanno acquistato un bene servendosi di un valutatore prevalgono gli intervistati con un titolo di studio basso o medio-basso che vivono in Comuni grandi; basso è il ricorso a questa figura professionale tra i residenti del Sud e delle Isole.

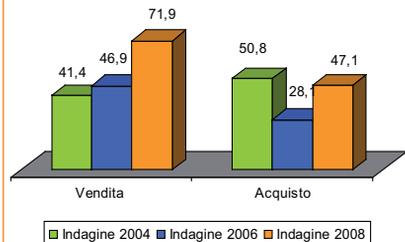
Andando ad analizzare la figura del valutatore utilizzata da parte di chi ha acquistato, è emerso che il 24,7% di coloro che hanno acquistato negli ultimi due anni si è rivolto all'agenzia immobiliare per far valutare l'im-

**GRAFICO 14**  
IL RICORSO AI CANALI DI COMPRAVENDITA E ALLA VALUTAZIONE (compravendite effettuate, val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**

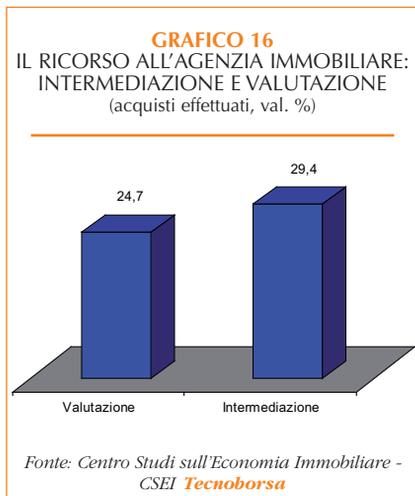
**GRAFICO 15**  
UTILIZZO DI UNO SPECIALISTA PER LA VALUTAZIONE 2004-2006-2008 (compravendite effettuate, val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**



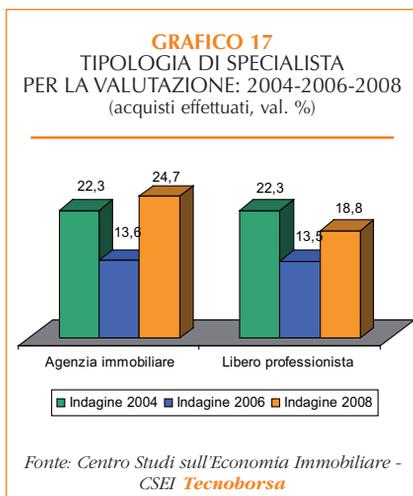
mobile, il 18,8% si è rivolto direttamente al valutatore libero professionista (architetto, ingegnere, geometra, agente immobiliare valutatore, perito edile), e solo il 3,5% ad altre figure. Dall'analisi si è riscontrato che è molto più alta la quota di coloro che ricorrono all'agenzia per venire a conoscenza delle opportunità che offre il mercato, mentre è molto più bassa la quota di chi la utilizza per far valutare il bene da acquistare (ci sono 4,7 punti percentuali di differenza) (graf. 16).



Dal confronto con le Indagini 2004 e 2006 si riscontra che c'è un incremento di coloro che si sono rivolti all'agenzia immobiliare per far valutare il bene da acquistare. Per quanto riguarda il ricorso al libero professionista, la situazione è più altalenante e, dopo il brusco calo registrato nel 2006, si assiste ad una certa ripresa (graf. 17).

Spostando l'analisi dal lato dell'offerta, si rileva che sono ricorsi all'aiuto di un valutatore prevalentemente coppie mature con o senza figli, i cui capofamiglia sono imprenditori o liberi professionisti con un titolo di studio alto o medio-alto, che vivono nei Comuni di media dimensione del Nord Est e del Centro.

La figura professionale preferita per far valutare l'immobile da chi ha venduto è l'agente immobiliare (59,4%), seguito dai liberi professionisti (15,6%), mentre nessuno si è rivolto ad altri consulenti. Anche nel caso di chi vende, l'agente immobiliare viene scelto soprattutto co-



**La causa principale di non ricorso all'agenzia immobiliare come canale di intermediazione per l'acquisto di un bene, non è più il costo del servizio ma è la mancanza di una conoscenza diretta di un'agenzia**

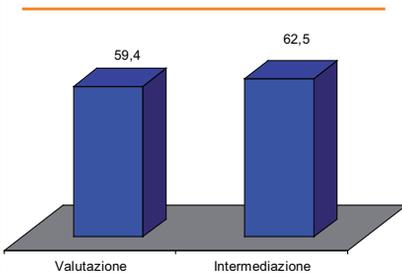
me intermediario e un po' meno come figura professionale a cui rivolgersi per far valutare il bene (anche se la differenza in questo caso è di soli 3,1 punti percentuali), (graf.18).



Mettendo a confronto l'utilizzo dei diversi canali rispetto alla domanda e all'offerta risulta che sempre di più il canale preferito per far valutare il bene è l'agenzia immobiliare, in particolar modo per quanto riguarda la vendita, dove il *gap*, rispetto al libero professionista è di ben 43,8 punti percentuali (graf. 19).

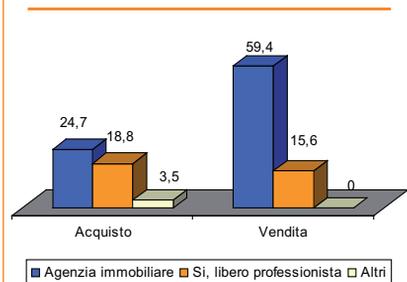
Infine, mettendo sempre a confronto le ultime tre Indagini nazionali rispetto alla tipologia del valutatore esperto utilizzata da parte di coloro che han-

**GRAFICO 18**  
IL RICORSO ALL'AGENZIA IMMOBILIARE:  
INTERMEDIAZIONE E VALUTAZIONE  
(vendite effettuate, val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**

**GRAFICO 19**  
TIPOLOGIA DI SPECIALISTA  
PER LA VALUTAZIONE  
(compravendite effettuate, val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**

no venduto, si è riscontrato che continua il *trend* crescente di coloro che prima di vendere fanno valutare il bene ad un'agenzia immobiliare. Invece, per quanto riguarda il ricorso ai liberi professionisti, nel 2008 si è registrato un lieve calo rispetto a quanto rilevato nel 2006 (*graf. 20*).

#### 4. Conclusioni

Il ricorso ai diversi canali di vendita ha avuto un andamento diverso per quanto riguarda la domanda e l'offerta; infatti, nel primo caso si è registrata una forte ripresa del ricorso, mentre nel secondo caso, dopo il forte calo registrato tra il 2004 e il 2006, si assiste ad una lievissima ripresa. Tuttavia, per quanto riguarda le sole agenzie immobiliari, si è registrato un notevole calo della quota di chi vi ha fatto ricorso per acquistare e una spiccata ripresa da parte di coloro che hanno venduto; Infatti, da quest'ultima Indagine è emerso che l'agenzia è più

ulizzata da parte di chi vende e meno da chi acquista: il *gap* è di ben 33,1 punti percentuali.

A differenza di quanto riscontrato nelle precedenti Indagini **Tecnoborsa** sull'intermediazione e la valutazione in ambito immobiliare, si evidenzia che la causa principale di non ricorso all'agenzia immobiliare come canale di intermediazione per l'acquisto di un bene, non è più il costo del servizio ma è la mancanza di una conoscenza diretta di un'agenzia. Quindi le famiglie, quando devono comprare un'abitazione, sono restie ad entrare in una qualsiasi agenzia e preferiscono ricorrere ad altri canali. Viceversa, per quanto riguarda chi ha venduto, il motivo più indicato per il non ricorso rimane il costo ritenuto molto elevato in correlazione con lo *standard* qualitativo del medesimo. C'è, sostanzialmente, una differenza di tendenza tra chi acquista e chi vende; infatti, tra coloro che hanno acquistato sono saliti quelli che hanno deciso di non ricorrere all'agenzia immobiliare perché non ne conoscono nessuna (+32 punti percentuali), perché hanno avuto precedenti esperienze negative (+20,3 punti), e/o per mancanza di fiducia (+6,2 punti) e/o per scarsità delle offerte immobiliari (+1,7 punti). Tra chi ha venduto, invece, è cresciuta la quota di coloro che non lo hanno fatto perché hanno ritenuto i costi troppo elevati (+3,5 punti percentuali) o per la scarsità di servizi di assistenza e/o consulenza offerti (+4,9 punti).

È da sottolineare la concordanza dei canali informativi, esclusa l'agenzia immobiliare, usati da parte di chi vende e di chi acquista; infatti, in entrambi i casi si fa un uso massiccio del passaparola, se-



guito da Internet e dalle affissioni pubblicitarie.

Per quanto riguarda le intenzioni future, continua il *trend* negativo dell'utilizzo dei canali di vendita tradizionali sia dal lato della domanda che dell'offerta e la stessa situazione è stata evidenziata da un *focus* sulle agenzie immobiliari. Inoltre, la percentuale delle intenzioni di ricorso alle agenzie da parte di chi acquista è più elevata di quella relativa all'utilizzo effettivo; viceversa, per quanto riguarda gli altri consulenti, ci si dovrebbe aspettare un leggero calo nel prossimo biennio. Inoltre, da parte dell'offerta, la quota di chi intende rivolgersi è più bassa di quella di coloro che vi si è effettivamente rivolto; per quanto riguarda gli altri consulenti, i valori sono allineati.

Passando alla valutazione, in linea con quanto riscontrato per l'intermediazione, anche per quanto riguarda il valutatore esperto vi fanno più ricorso coloro che vendono, rispetto a coloro che acquistano.

In particolare, in questa Indagine è emerso che sia per la domanda che per l'offerta è più alto il ricorso all'agenzia immobiliare rispetto all'utilizzo di altri valutatori qualificati e, dal confronto con le due precedenti Indagini, si è riscontrato che c'è stato un incremento di coloro che si sono rivolti all'agenzia immobiliare per far valutare il bene da acquistare e da vendere.

Concludendo, dall'analisi dei dati è emerso che, nel caso di chi acquista tramite un canale di compravendita, è più bassa la quota di coloro che vi ricorrono per venire a conoscenza delle opportunità che offre il mercato rispetto a chi la utilizza per far valutare il bene (38,1% contro il 47,1%), mentre, per

quanto riguarda chi vende, il valore è allineato (71,9%).

Viceversa, da un *focus* effettuato sulle agenzie è emerso che, sia nel caso di chi acquista che in quello di chi vende, è molto più alta la quota di coloro che vi ricorrono per venire a conoscenza degli immobili che sono sul mercato (29,4% per la domanda e 62,5% per l'offerta), mentre è più bassa la quota di chi la utilizza per far valutare il bene (24,7% tra chi acquista e 59,4% tra chi vende). Dunque, così come si era già riscontrato nelle due Indagini precedenti, l'agenzia continua ad essere percepita principalmente come una buona fonte di informazioni, ancor più che un luogo di riferimento per ottenere una consulenza valutativa del valore di mercato di un determinato bene immobiliare. Tuttavia, più che in passato, l'agenzia immobiliare - sia da parte di chi vende sia da parte di chi acquista - rimane il canale preferito per la valutazione e l'intermediazione del bene, seguita con un notevole distacco dagli altri liberi professionisti abilitati.

### **Nota metodologica**

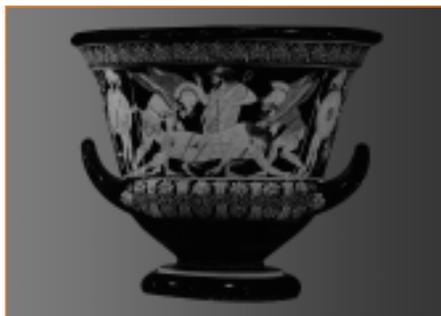
Indagine realizzata da Format S.r.l. per **Tecnoborsa** S.C.p.A. Campione (n) casuale, proporzionale, rappresentativo delle famiglie italiane stratificato per area geografica (fattori identificativi dell'unità statistica: età del capofamiglia e numero di componenti del nucleo familiare). Metodo CATI: 4673 contatti effettuati, di cui 2000 interviste complete (43%); rifiuti/sostituzioni: 2673 (57%).

Livello di fiducia 95%, probabilità d'errore +/-2,2%. Periodo: Marzo 2008. Documentazione completa su [www.agcom.it](http://www.agcom.it). •

# III - LE FAMIGLIE ITALIANE E IL RISPARMIO ENERGETICO

a cura di Alice Ciani e Lucilla Scelba - **Tecnoborsa**

**Come si adeguano le famiglie italiane rispetto alle esigenze e alle norme correnti sul risparmio di energia: incentivi, informazione, livello di consapevolezza, interventi effettivi e comportamenti abituali**



*Il Cratere di Eufronio,  
probabilmente  
rinvenuto in una  
tomba etrusca  
a Cerveteri  
Metropolitan Museum  
New York  
(515 a.C. circa)*

## 1. Introduzione

Tutte le famiglie italiane sono ormai chiamate a dare il proprio contributo individuale per concorrere al risparmio delle risorse, in particolare quelle energetiche, e alla sostituzione dei combustibili inquinanti - i cosiddetti gas a effetto serra che tanto influiscono sul problema dei cambiamenti climatici. A livello normativo, in Italia l'iter delle regole relative a queste tematiche nasce nel 1974, epoca della Guerra del Kippur e dell'inizio della crisi petrolifera per il mondo occidentale. Fin dal 1976 l'Italia ha iniziato a introdurre il principio del risparmio energetico con concetti moderni in tema di progettazione degli impianti e isolamento termico degli edifici; ma è solo a partire dal 1982 che si è iniziato a parlare di agevolazioni per incentivare tale risparmio, pur senza passare alla loro applicazione pratica. Sono del 1991 le prime norme vere e proprie per l'attuazione del Piano energetico nazionale, in accordo con la politica Ue per un uso razionale dell'energia, il contenimento dei consumi di energia nella produzione e nell'utilizzo di manufatti, l'utilizzazione delle fonti rinnovabili di energia e la riduzione di consumi specifici di energia nei processi produttivi. Inoltre, nel 1998 - e per la prima volta - sono state introdotte le detrazioni Irpef per gli interventi di ristrutturazione edilizia, comprensive anche di alcune agevolazioni in materia di risparmio energetico. Finalmente, con la Finanziaria 2007 sono stati emanati i decreti che mettono in atto fino al 2010 gli sgravi fiscali a favore delle famiglie che sostengono

**Fino al 2010 gli incentivi fiscali sono stati confermati anche dalla Finanziaria 2008, dunque l'auspicio è che sempre più famiglie accedano a tali agevolazioni**

spese per la realizzazione di interventi, su edifici esistenti, finalizzati a contenere i consumi di energia e all'utilizzo di fonti alternative di energia. Distinguendo tra i diversi tipi di intervento, sono stati così confermati il 55% di detrazione per le spese di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente e il 36% di agevolazione fiscale per gli interventi di ristrutturazione edilizia, non cumulabili tra loro ma comunque compatibili con altre agevolazioni di natura non fiscale - per es. contributi, finanziamenti, etc. - previsti in materia di risparmio energetico<sup>1</sup>.

<sup>(1)</sup> *Alfredo Mennonna, "Edilizia 2008 - Le agevolazioni per gli interventi di riqualificazione energetica", a cura di BibLus-net, Edizioni Acca, Montella (AV), ottobre 2007.*

Quindi, la questione energetica è fondamentale per chi opera nel settore immobiliare; infatti, se gli insediamenti urbani, per esigenze di climatizzazione, illuminazione e mobilità, contribuiscono direttamente al 55% del consumo di energia globale, di questi, ben il 40% sono da attribuirsi ai consumi degli immobili. In particolare, secondo i dati dell'Enea, l'energia consumata nell'edilizia residenziale per riscaldare gli ambienti e per la produzione di acqua calda sanitaria rappresenta il 30% dei consumi energetici nazionali e circa il 25% delle emissioni totali nazionali di anidride carbonica. Dunque, c'è un aspetto quotidiano che investe più direttamente i singoli, per cui **Tecnoborsa** torna su questi temi già precedentemente trattati<sup>2</sup> con un ulteriore approfondimento sul grado di conoscenza degli strumenti normativi e sull'attenzione che le famiglie italiane effettivamente dedicano al risparmio energetico, nei loro comportamenti abituali tra le mura domestiche.

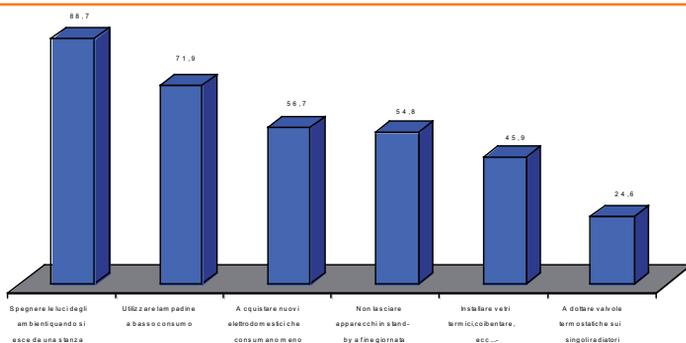
## 2. Il livello di consapevolezza delle famiglie italiane

Il 98,6% degli intervistati dichiara di seguire in casa comportamenti virtuosi, volti a risparmiare energia; dunque, il grado di sensibilizzazione è elevatissimo e si va dallo spegnere le luci degli ambienti quando si esce da una stanza (88,7%), all'utilizzo di lampadine a basso consumo (71,9%), all'acquisto di elettrodomestici che consumano meno (56,7%), fino allo spegnere gli apparecchi invece di lasciarli in stand-by (54,8%), all'installazione di vetri termici (45,9%) e all'adozione di valvole termostatiche sui termosifoni (24,6%) (graf. 1).

Tra coloro che hanno risposto, sono risultati particolarmente sensibili a questi temi gli intervistati più giova-

<sup>(2)</sup> Cfr. "QEI - Quaderni di Economia Immobiliare - Periodico semestrale di **Tecnoborsa**", N. 6, Gennaio/Giugno 2006, Cap. II, Ristrutturazioni e N. 8, Luglio/Dicembre 2007, Cap. I, Risparmio energetico.

**GRAFICO 1**  
 COMPORTAMENTI DOMESTICI PER IL RISPARMIO ENERGETICO (val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**

ni, perlopiù coppie che vivono nelle grandi città del Nord Ovest e del Centro. Chi gode di una maggior disponibilità economica risulta più incline all'acquisto di elettrodomestici di Classe A, mentre gli anziani non lasciano gli apparecchi in *stand-by* e le famiglie numerose stanno molto attente a spegnere le luci in eccesso. Però, considerato che quasi il 70% delle famiglie italiane vive in condominio, si scopre che nel 78,5% dei casi non è stata mai affrontata la questione del risparmio energetico a livello condominiale e, nel 9,5%, solo superficialmente.

Rispetto alla domanda più specifica sul grado di conoscenza delle fonti energetiche rinnovabili, si incontra un 53,2% di risposte affermative che, unite al 17,1% che risponde di sì parzialmente, denota un notevole interesse verso il problema della produzione di energia; certo, un capitolo a parte meriterebbe la trattazione delle stesse nello specifico, ed è per questo motivo che si è ritenuto utile allegare al presente testo un'appendice che li illustra singolarmente<sup>3</sup>.

Un ulteriore discorso merita il livello di conoscenza delle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni al 36% e/o degli interventi per il risparmio energetico al 55%: anche qui c'è un buon 30% circa che dichiara la propria ignoranza, a fronte di un 53,5% che è a conoscenza di entrambi, di un 5,8% che conosce solo le prime e un 7,9% che conosce solo i secondi (graf. 2).

<sup>3</sup> Cfr. Appendice pag. 58.

**GRAFICO 2**  
LIVELLO DI CONOSCENZA DEGLI SGRAVI FISCALI A FAVORE DELLE FAMIGLIE  
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**

Un altro aspetto che, sia pure marginalmente riguardo al risparmio energetico vero e proprio, tuttavia denota un'attenzione nei confronti dell'ambiente e investe quotidianamente i comportamenti individuali dei componenti familiari, è la raccolta differenziata dei rifiuti che periodicamente quanto drammaticamente si affaccia alla ribalta delle nostre cronache. Nel 63,7% dei casi gli intervistati hanno dichiarato di effettuarla in casa propria e, per il 79,1%, affermano che la zona ove risiedono è attrezzata per la raccolta differenziata.

Dunque, complessivamente si tratta di dati molto confortanti, almeno stando alle dichiarazioni degli intervistati, che indicano in ogni caso un elevato grado di sensibilizzazione e una consapevolezza impensabili solo fino a qualche anno fa e che fanno ben sperare per il futuro del Paese.

### 3. Gli interventi per il risparmio energetico

Quali sono gli interventi agevolati previsti dal decreto attuativo del 19 febbraio 2007 che individua gli interventi per i quali trova applicazione l'agevolazione fiscale? Si tratta delle seguenti tipologie:

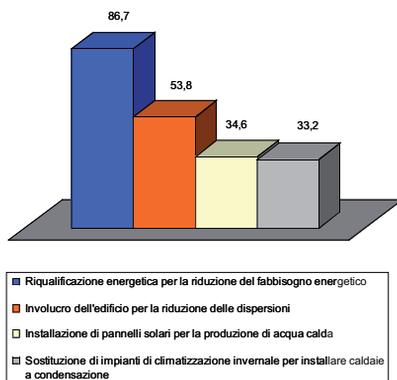
- interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti;
- interventi sugli involucri degli edifici;
- installazione di pannelli solari;
- interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale<sup>4</sup>.

Negli ultimi anni il 12,4% delle famiglie intervistate ha dichiarato di aver eseguito almeno uno di questi interventi: si tratta di individui fra i 35 e i 54 anni, per lo più commercianti, quadri o dirigenti e residenti, prevalentemente, nel Nord Est.

Andando a vedere nel dettaglio il tipo di interventi effettuati, è emerso che l'86,7% ha eseguito lavori per la riqualificazione e la riduzione del fabbisogno energetico della propria abitazione; il 53,8% ha fatto interventi sull'involucro dell'edificio per la riduzione delle dispersioni; il 34,6% per l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda e il 33,2% per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale per installare caldaie a condensazione (graf.3).

Da un *focus* sulla prima tipologia di lavori volta alla riduzione del fabbisogno energetico, risulta che l'87,7% delle famiglie ha apportato modifiche sull'impianto di riscaldamento; il

**GRAFICO 3**  
TIPOLOGIA DI INTERVENTI  
PER IL RISPARMIO ENERGETICO  
(val.%)



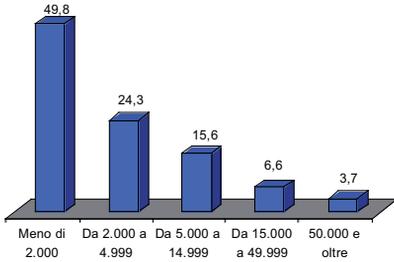
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**

44,1% sull'illuminazione; il 33% sul raffreddamento e il 27,6% sulla ventilazione della propria casa. Per quanto riguarda la seconda tipologia, la riduzione delle dispersioni dell'edificio, il 51,9% degli intervistati ha sostituito gli infissi; il 48,1% ha effettuato interventi di coibentazione delle pareti e dei solai e, infine, il 42,6% ha installato vetri a isolamento termico alle finestre.

La spesa media sostenuta è stata pari a € 6.654, così ripartita: il 49,8% ha speso meno di 2.000 euro; il 24,3% ha speso tra i 2.000 e i 4.999 euro; il 15,6% ha speso tra i 5.000 e i 14.999 euro; il 6,6% tra i 15.000 e i 49.999 euro e, infine, il 3,7% ha speso dai 50.000 ai 180.000 euro (graf.4).

<sup>(4)</sup> Cfr. Appendice pag. 64.

**GRAFICO 4**  
LA SPESA SOSTENUTA PER GLI INTERVENTI DI RISPARMIO ENERGETICO (val.%)



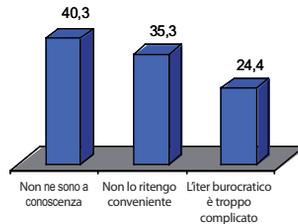
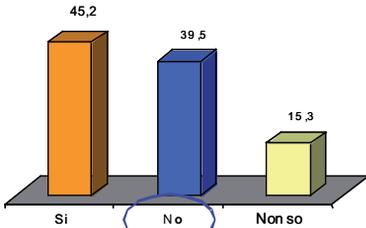
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**

È molto interessante, a questo punto, verificare il ricorso delle famiglie agli incentivi previsti per legge: il 45,2% dichiara di aver usufruito o pensa di usufruire delle agevolazioni fiscali, mentre solo un 15,3% non sa se vi farà ricorso. Il restante 39,5% formato da coloro che non hanno fatto ricorso agli incentivi, hanno così motivato la loro scelta: il 40,3% non ne era a conoscenza; il 35,3% non li ha ritenuti convenienti e il 24,4% ha giudicato l'iter burocratico troppo complicato (graf.5).

#### 4. Le ristrutturazioni

Per quanto riguarda nello specifico le ristrutturazioni, risulta che nel 2006 il

**GRAFICO 5**  
IL RICORSO AGLI INCENTIVI E/O MOTIVAZIONI IN CASO NEGATIVO (val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**



9,9% delle famiglie ha eseguito lavori di ristrutturazione parziale o totale all'interno della propria abitazione, mentre nel 2008 c'è stata una flessione - determinata senz'altro dalla crisi economica che attraversano le famiglie - per cui il valore è dell'8,7% (graf.6).

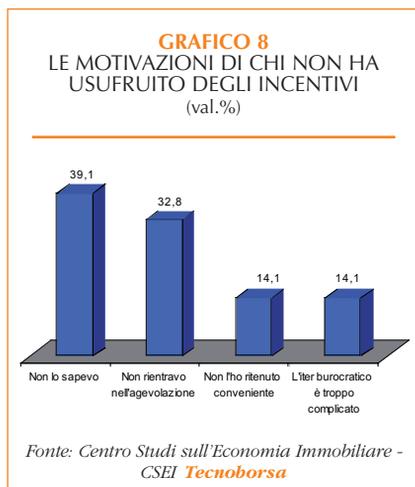
Ma, tra coloro che hanno ristrutturato nel 2006, il 15,8% ha usufruito degli

incentivi statali, mentre nel 2008 il tasso è salito sensibilmente al 26,4% (graf.7).

Resta, comunque, una larga fetta di famiglie che, per vari motivi, non ha usufruito degli incentivi: il 39,1% ammette di non conoscerli, il 32,8% non vi rientrava, il 14,1% non li ha trovati convenienti e altrettanti hanno incontrato difficoltà nell'iter burocratico,



anche se ancora una volta i giovani risultano i più attivi nell'usufruire dei contributi statali (graf.8).



## 5. Conclusioni

Conforta il grado di consapevolezza ormai acquisita dalle famiglie italiane nei confronti del problema del risparmio energetico. Particolarmente spiccata è la penetrazione dell'uso delle lampadine a basso consumo e l'attenzione agli sprechi, specialmente tra i giovani. Per quanto riguarda la conoscenza delle agevolazioni fiscali statali in materia di risparmio e/o di ristrutturazione, più della metà delle famiglie ne è a conoscenza, solo un 33% ancora non ne ha mai sentito parlare e, tra gli incentivi per gli interventi di ristrutturazione e quelli per il risparmio energetico, questi ultimi sono un po' più conosciuti e utilizzati, benché più recenti, forse anche perchè più sostanziosi.

Per quanto riguarda l'effettivo ricorso agli interventi mirati alla riduzione del risparmio energetico, c'è un buon 12% che ha eseguito lavori in tal senso e la tipologia riguardante la riqualificazione energetica è stata quella più utilizzata, seguita da quella per gli interventi riguardanti la riduzione delle dispersioni di calore. La spesa media sostenuta dalle famiglie non è stata molto onerosa e si aggira sui 6/7.000 euro ma circa il 50% ha speso meno di 2.000 euro; in realtà, il ricorso agli incentivi statali ha riguardato solo il 45% dei soggetti e, al primo posto delle motivazioni per il mancato ricorso agli incentivi, c'è un 40% che dichiara la propria ignoranza e un 35% che non li ha ritenuti convenienti.

Nelle ristrutturazioni si incontra circa un 9% di famiglie che hanno eseguito lavori di questo genere all'interno della propria casa e tale dato, rispetto al 2006, è sceso di 1,2 punti percentuali ma, contemporaneamente, i soggetti hanno effettuato un maggior numero di interventi volti al risparmio energetico. Invece, è aumentato di circa 10 punti percentuali il ricorso agli incentivi per le ristrutturazioni, rispetto al 2006, e le motivazioni negative parlano sempre di non conoscenza, mentre al secondo posto ci sono molti soggetti che dichiarano di non essere rientrati nelle tipologie previste per le agevolazioni.

Fino al 2010 gli incentivi fiscali sono stati confermati anche dalla Finanziaria 2008, dunque l'auspicio è che sempre più famiglie accedano a tali agevolazioni, dato l'andamento abbastanza favorevole degli anni precedenti ma senz'altro sarebbe necessaria una maggiore informazione. •

# Appendice

## LE FONTI RINNOVABILI<sup>5</sup>

### Solare Termico

Sono gli impianti più diffusi e diffondibili sui tetti degli edifici italiani. Essi utilizzano la radiazione solare, attraverso un collettore (pannello) solare, principalmente per riscaldare acqua, per usi sanitari e, dopo attenta valutazione, anche per il riscaldamento degli ambienti e per le piscine. La tecnologia è matura ed affidabile, con impianti che hanno una vita media anche di oltre 20 anni e tempi di ritorno dell'investimento che possono essere molto brevi. Una famiglia di 4 persone che utilizza 75 litri di acqua calda a persona al giorno, integrando la caldaia convenzionale a gas con un impianto solare (impianto tipo di 4 mq di pannelli e serbatoio di 300 litri), può ammortizzare l'investimento necessario, di circa 4.000 Euro, in 3 anni. Questo calcolo tiene conto degli incentivi esistenti che consentono di detrarre dalle tasse parte delle spese di acquisto e di installazione (detrazione fiscale del 55% per la riqualificazione energetica degli edifici).

I pannelli solari sono una componente di un impianto solare termico. Di norma, all'interno vi scorre una miscela di acqua e glicole antigelo che, grazie all'azione termica del sole, tende a scaldarsi; il calore raccolto verrà poi ceduto all'acqua sanitaria contenuta in un serbatoio specifico in modo diverso a seconda della tipologia impiantistica.

L'acqua calda prodotta con un impianto solare termico può essere utilizzata:

1. per gli usi sanitari (bagno, cucina, lavatrice, lavastoviglie);
2. per integrazione al riscaldamento degli ambienti (meglio se abbinato ad un tipo di riscaldamento diffuso come pavimenti e pareti radianti in quanto richiedono acqua a temperatura più bassa rispetto ai normali termosifoni utilizzati e disperdono meno il calore);
3. per il mantenimento in temperatura delle piscine;
4. sia per le famiglie sia per strutture più grandi (centri sportivi, ospedali, alberghi, ecc.).

<sup>(5)</sup> [www.fonti-rinnovabili.it](http://www.fonti-rinnovabili.it) – *Legambiente per le energie rinnovabili.*

## Solare Fotovoltaico

È la tecnologia che converte direttamente l'irradiazione solare in energia elettrica. I pannelli sono composti da unità di base, le celle fotovoltaiche, che praticamente si comportano come delle minuscole batterie in seguito all'irraggiamento solare. Il materiale usato per le celle fotovoltaiche commerciali è il silicio e poiché si richiede una sua certa purezza, i prezzi sono tuttora elevati, sebbene in costante diminuzione, il che comporta che questa tecnologia debba essere incentivata economicamente. La durata media di un impianto è di circa 25-30 anni, la ricerca sperimentale sta rendendo sempre più efficiente il rendimento degli impianti che vengono utilizzati da aziende, edifici pubblici e da una domanda energetica diffusa. In Italia (anno 2005), la potenza fotovoltaica installata risulta di circa 31 MW, rispetto ai 1.424 MW del Giappone e i 1.631 MW della Germania. Il costo di un impianto per usi residenziali di 2-3 kW è pari a 15.000-20.000 euro. Da Settembre 2005 in Italia è previsto il "Conto Energia" (DM 28.7.2005): un sistema di incentivazione che premia l'energia, il kWh, prodotta da impianti fotovoltaici con prezzi incentivanti. In questo



Gaetano Cottafavi,  
Pianta  
dell'Anfiteatro Flavio  
Roma  
(1841)

modo la spesa iniziale per l'installazione di un impianto fotovoltaico domestico si ripaga approssimativamente in 10 anni di funzionamento dell'impianto stesso e successivamente la produzione di energia porta persino ad un piccolo guadagno annuale.

In Italia, grazie alla nostra latitudine favorevole, possiamo utilizzare in maniera consistente l'energia solare per produrre energia elettrica con pannelli solari fotovoltaici da utilizzare direttamente nelle case. I pannelli possono essere montati su tetti inclinati, terrazzi piani, pareti verticali, aree libere. L'orientamento ideale per un impianto è nel quadrante sudest - sudovest.

Questa tecnologia ha la particolare capacità, quando esposto al sole, di convertire la radiazione solare in corrente elettrica. Questa conversione avviene per mezzo di celle fotovoltaiche che devono essere collegate elettricamente tra loro e formare dei moduli che devono essere orientati il più possibile perpendicolarmente alla radiazione solare. L'impianto fotovoltaico è costituito da pannelli, da un inverter (che serve a trasformare la corrente elettrica continua prodotta dal pannello in alternata, utilizzabile dalle utenze), da un contatore se la corrente viene immessa in rete o da un accumulatore.

L'energia elettrica prodotta può essere utilizzata per tutte le utenze domestiche che richiedono per il funzionamento consumo di energia elettrica (elettrodomestici, illuminazioni, computer, ecc.) con il vantaggio di non produrre emissioni inquinanti e, una volta coperto il costo dell'installazione, di avere energia elettrica gratuita.

### **Eolico**

Gli impianti eolici sfruttano l'energia del vento per produrre elettricità. Sono costituiti da aerogeneratori che trasformano l'energia cinetica del vento in energia meccanica e, infine, quest'ultima in energia elettrica. Possono essere realizzati impianti eolici di varie dimensioni organizzati in "parchi", con aerogeneratori di altezza e potenza differente. L'eolico è la fonte rinnovabile in maggior espansione a livello internazionale. In Italia sono installati circa 1.592 MW, ma nei Paesi che hanno puntato con maggiore forza sull'eolico la produzione ha raggiunto risultati considerevoli, come in Spagna dove sono installati 7.681 MW o in Germania con oltre 17mila MW (dati riferiti al 2005).

### **Minieolico**

La produzione di energia elettrica dal vento può essere realizzata attraverso aerogeneratori di altezza e potenza ridotte (10-20 metri, e anche meno), in grado di servire utenze diffuse (aziende agricole, imprese artigianali, utenze domestiche, ecc.) e risultare integrati in paesaggi agricoli. In Italia questo modello eolico diffuso sta compiendo

oggi i primi passi, ma ha importanti potenzialità proprio per le caratteristiche del territorio italiano e del vento presenti. Questa tecnologia dovrebbe vivere un forte rilancio nei prossimi mesi e anni, in seguito all'uscita della delibera 28/06 dell'Autorità per l'Energia Elettrica e il Gas (AEEG) che consente di allacciare in rete tutti i piccoli impianti a fonti energetiche rinnovabili (sotto i 20 kW) e di praticare uno scambio alla pari (net metering) tra energia prodotta e riversata in rete ed energia attinta dalla rete in momenti di scarsa produttività del proprio impianto.

### **Biomasse**

La biomassa utilizzabile ai fini energetici consiste in tutti quei materiali organici che possono essere utilizzati direttamente come combustibili o trasformati in combustibili liquidi o gassosi, negli impianti di conversione, per un più comodo e vasto utilizzo. Il termine biomassa riunisce materiali di natura eterogenea, dai residui forestali agli scarti dell'industria di trasformazione del legno o delle aziende zootecniche. In generale si possono definire biomasse tutti i materiali di origine organica provenienti da reazioni fotosintetiche (il processo che permette alle piante di convertire l'anidride carbonica in materia organica, sfruttando l'energia solare). In Italia le biomasse coprono circa il 2,5% del fabbisogno energetico, con un apporto di anidride carbonica in atmosfera che può essere considerato virtualmente nullo, poiché la quantità di CO<sub>2</sub> rilasciata durante la combustione è equivalente a quella assorbita dalla pianta durante il suo accrescimento. Perché questo processo sia effettivamente considerabile neutro in termini di produzione di gas serra, deve essere mantenuta la ciclicità del processo, riproducendo sempre la biomassa utilizzata. Le biomasse possono essere utilizzate in impianti di produzione termica di dimensioni diverse, legate alle caratteristiche del territorio e alla reperibilità del setto combustibile in zone limitrofe.

### **Geotermia**

L'energia geotermica è una forma di energia che utilizza le sorgenti di calore che provengono dalle zone più interne della Terra, nel sottosuolo. È naturalmente legata a quei territori dove vi sono fenomeni geotermici (in Italia si evidenziano come "zone calde" la Toscana, il Lazio, la Sardegna, la Sicilia e alcune zone del Veneto, dell'Emilia Romagna e della Lombardia), dove il calore che si propaga fino alle rocce prossime alla superficie può essere sfruttato per produrre energia elettrica attraverso una turbina a vapore, oppure utilizzato per il riscaldamento per gli usi residenziali e industriali. In Italia lo sfruttamento della risorsa geotermica è per il momento limitato alla Toscana

e all'alto Lazio con una capacità totale installata nel 2004 di 681 MW ed una produzione di elettricità di 5,4 miliardi di kWh, pari all'1,55% della produzione elettrica nazionale.

### Geotermia a bassa temperatura

Esistono anche tecnologie (le pompe di calore a sonda geotermica), in grado di sfruttare l'energia latente del suolo, in questo caso si parla di geotermia a bassa temperatura. Queste pompe sono dei sistemi elettrici di riscaldamento (e anche raffrescamento), che traggono vantaggio dalla temperatura relativamente costante del suolo durante tutto l'arco dell'anno e possono essere applicati ad una vasta gamma di costruzioni, in qualsiasi luogo del mondo, abitazioni residenziali, villette, edifici commerciali, scuole, piscine, serre e capannoni, hotel e uffici. Le sonde geotermiche sono degli scambiatori di calore (dei tubi), interrati verticalmente (od orizzontalmente), nei quali circola un fluido termoconduttore. Durante l'inverno l'ambiente viene riscaldato trasferendo energia dal terreno all'abitazione, mentre durante l'estate il sistema s'inverte estraendo calore dall'ambiente e trasferendolo al terreno. In Svizzera, oggi, si trovano più di 30.000 sonde di questo tipo.

### Maree e moto ondoso

Le onde del mare sono un accumulo di energia presa dal vento. Più sono lunghe le distanze e più vi è la possibilità di accumulo. Vista la vastità del mare e l'energia contenuta in un'unica onda, abbiamo un immenso serbatoio di energia rinnovabile che può essere usato. Il totale medio annuo di energia contenuta nel moto ondoso (che viaggia per centinaia di km anche senza vento e con poca dispersione), al largo delle coste degli Stati Uniti (inclusi Alaska e Hawaii), calcolato con acqua di una profondità di 60 m (l'energia inizia a dissiparsi intorno ai 200 metri e a 20 metri diventa un terzo), è stato stimato intorno ai 2.100 terawattora (TWh/yr) ( $2100 \times 10^{12}$  Wh) ( $1\text{TWh} = 1.000.000.000\text{KWh}$ ).

La produzione di energia da moto ondoso è già una realtà che suscita notevole interesse. In paesi come il Portogallo, il Regno Unito, la Danimarca, il Canada, gli Stati Uniti, l'Australia, la Nuova Zelanda ed altri ancora, vi sono decine di aziende e istituti di ricerca che se ne occupano in modo esclusivo. Il Governo Scozzese ha istituito un premio di 10 milioni di sterline (Saltire Prize), e numerose iniziative e convegni sono organizzati ogni anno. Il costo per kWh, utilizzando questa fonte, è già vicino a quello dell'eolico: incoraggiante, visto che parliamo dei primi prototipi. Il primo brevetto risale al 1917 e consisteva in un'asta dentata fissata a un galleggiante che trasferiva l'ener-

gia a un'installazione fissa sulla costa; da allora sono stati fatti molti passi in avanti. Le tecnologie in fase di sperimentazione e quelle già utilizzate (Pelamis, WAC, AquaBuOY, Wave Dragon, ecc.) sono varie e numerose. Sono stati realizzati dispositivi galleggianti ancorati con un cavo che si srotola e si avvolge, tappetini piezoelettrici, contenitori che si riempiono e si svuotano d'acqua, sistemi di galleggianti di varia natura e sistemi fissi sia sulla costa che sul fondo del mare che ottengono energia in tanti di quei modi da farci capire che la fantasia e l'inventiva in questo settore non sono sicuramente mancate. I dispositivi basati sull'OWC (Oscillating Water Column), sono dispositivi che sfruttano la variazione del livello dell'acqua all'interno di una camera d'aria. Le prime realizzazioni sono state fisse con elevato impatto ambientale. Il primo progetto galleggiante è stato il progetto Kaimei, in cui un consorzio di stati (Stati Uniti, Gran Bretagna, Irlanda, Canada e Giappone), ha iniziato a costruire nel 1978 una nave la cui produzione è di 2 MWh. Altro progetto simile è il Mighty Whale giapponese. In questa famiglia si colloca il progetto italiano Sea Breath. •



*Case Popolari situate  
nel quartiere romano  
Ponte di Nona*

# Appendice

## LE AGEVOLAZIONI PER GLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA<sup>6</sup>



L'Agenzia delle Entrate con la circolare del 31/05/2007 n. 36 ha introdotto la detrazione d'imposta del 55% per gli interventi del risparmio energetico previsti dal comma 344 al 349 della Legge Finanziaria 2007. Le agevolazioni fiscali riguardano la realizzazione di determinati interventi, volti al contenimento dei consumi energetici, realizzati in edifici esistenti. La detrazione di imposta è del 55% delle spese sostenute entro il 2007, da ripartire in 3 rate annuali di pari importo, entro un limite massimo di detrazione fruibile stabilito in relazione a ciascuno degli interventi previsti.

### **Soggetti ammessi alla detrazione**

La detrazione è rivolta a tutti i soggetti residenti e non residenti, a prescindere dalla tipologia di reddito di cui essi sono titolari. In particolare, possono fruire della detrazione:

<sup>(6)</sup> Cfr. Legge Finanziaria 2007.

- le persone fisiche, gli enti e i soggetti di cui all'articolo 5 del Testo Unico delle Imposte sui Redditi di qualsiasi categoria catastale;
- i soggetti titolari di reddito di impresa di qualsiasi categoria catastale.

Rientrano, quindi, nel campo di applicazione della normativa le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale, le società semplici, le associazioni tra professionisti e i soggetti che conseguono reddito di impresa.

Condizione necessaria per poter fruire della detrazione è l'effettivo sostenimento delle spese e che queste siano rimaste a carico; il contribuente deve inoltre possedere o detenere l'immobile in base a un titolo idoneo che può consistere nella proprietà o nella nuda proprietà, in un diritto reale o in un contratto di locazione. Sono ammessi a fruire della detrazione anche i familiari individuati ai sensi dell'art. 5 comma 5 del TUIR.

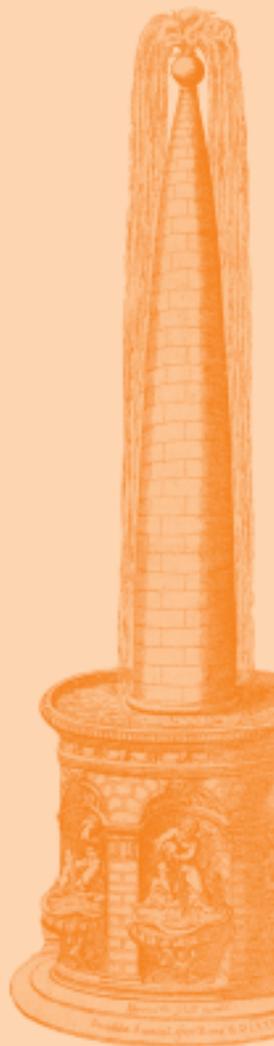
### Edifici interessati

La categoria dei fabbricati oggetto della detrazione non ha restrizione, quindi si comprende qualsiasi categoria catastale; il campo di applicazione è ampio ed, infatti, comprende anche i fabbricati rurali e quelli strumentali. Una limitazione, però, consiste nella circostanza che gli edifici oggetto degli interventi devono essere esistenti.

Il decreto n. 311 del 29/12/2006 (attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia), sottolinea come la finalità della norma sia quella di potenziare le incentivazioni fiscali riconosciute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio per favorirne la riqualificazione energetica, escludendo la fase di costruzione dell'immobile.

Gli edifici devono presentare specifiche caratteristiche come, ad esempio:

- essere già dotati di impianto di riscaldamento;
- nelle ristrutturazioni per le quali è previsto il frazionamento dell'unità immobiliare, con conseguente aumento delle stesse, il beneficio è compatibile con la realizzazione di un impianto termico centralizzato; nel caso di ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione si può accedere all'incentivo solo nel caso di fedele ricostruzione.



## Interventi agevolati

Le agevolazioni prorogate consistono nelle seguenti tipologie di spese che danno diritto a una detrazione dall'imposta lorda pari al 55%:

- Detrazione 55% fino a un valore massimo di 100.000 euro, per **interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti**, che conseguono un valore limite di fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale inferiore di almeno il 20% rispetto ai valori riportati nell'allegato C, numero 1) tabella 1, annesso al D.Lgs. n. 192/2005.
- Detrazione 55% fino a un valore massimo di 60.000 euro, per **interventi riguardanti strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), finestre comprensive di infissi** su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, a condizione che siano rispettati i requisiti di trasmittanza termica U, espressa in W/m<sup>2</sup>K, della Tabella 3 allegata alla Finanziaria 2007, la quale viene corretta, con efficacia dal 1° gennaio 2007, per correggere gli errori sulla "trasmittanza" che rendevano impossibili da raggiungere i risultati di risparmio previsti per i lavori realizzati su strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti).
- Detrazione 55% fino a un valore massimo di 60.000 euro, relative all'**installazione di pannelli solari** per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università.
- Detrazione 55% fino a un valore massimo di 30.000 euro, relative a interventi di **sostituzione di impianti di climatizzazione invernale** con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione. Viene innovativamente previsto che questa agevolazione si applichi anche alle spese per la sostituzione intera o parziale di impianti di climatizzazione invernale non a condensazione, sostenute entro il 31 dicembre 2009, nonché alle spese relative alla sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia. È previsto un limite di spesa di 20 milioni di euro annui.

La detrazione può essere ripartita in un numero di quote annuali di pari importo, non inferiore a tre e non superiore a dieci, a scelta del contribuente all'atto della prima detrazione. •



*Petri Schenk  
Ricostruzione  
ideale  
dell'Arco  
di Gallieno  
Roma  
(1705)*

# IV - ESTIMO E VALUTAZIONE ECONOMICA DEI PROGETTI: STUDI E PROFESSIONE

a cura di Giampiero Bambagioni  
Vicepresidente e Responsabile  
delle Attività Scientifiche **Tecnoborsa**

Il recente Workshop di Perugia ha fatto il punto sulla necessità di parlare un linguaggio internazionale anche nel campo economico-estimativo



*Facoltà di Ingegneria  
Università  
degli Studi di Perugia  
Workshop Nazionale  
Estimo e Valutazione  
Economica dei Progetti:  
Studi e Professione  
Perugia  
(ottobre 2008)*

## Introduzione

di **Giampiero Bambagioni**

*Docente di Estimo Facoltà  
di Ingegneria, Università degli  
Studi di Perugia - Responsabile  
delle Attività Scientifiche  
e Vicepresidente, Tecnoborsa*

Le relazioni che seguono costituiscono l'essenza di alcuni dei numerosi interventi resi nell'ambito del Workshop Nazionale **Estimo e valutazione economica dei Progetti: Studi e Professione** svoltosi il 31 Ottobre 2008 presso la Facoltà di Ingegneria dell'Università degli Studi di Perugia. Il Workshop – ricompreso nelle manifestazioni per il VII° Centenario dell'Ateneo – è stato patrocinato da numerosi enti nazionali, tra cui: Agenzia del Territorio, **Tecnoborsa**, Consiglio Nazionale degli Ingegneri, Consiglio Nazionale degli Architetti, Consiglio Nazionale dei Geometri, Associazione Italiana di Diritto Urbanistico (AIDU), E-Valuations Istituto di Estimo e Valutazioni, IsIVI, Società Italiana di Estimo e Valutazioni (SIEV), Confindustria Perugia.

I lavori del Workshop sono stati aperti dal Rettore dell'Università degli Studi di Perugia, Francesco Bistoni, dal Presidente della relativa Facoltà di Ingegneria, Corrado Corradini, dal Presidente del Corso di Laurea Magistrale Ingegneria Edile-Architettura, Vittorio Gusella, dal Direttore Generale dell'Agenzia del Territorio, Gabriella Alemanno, dal Consigliere di **Tecnoborsa** e Presidente della Camera di Commercio di Rieti, Vincenzo Regnini.

La necessità di parlare un linguaggio internazionale anche nel campo eco-



nomico-estimativo costituiva un obiettivo non secondario già nel 1968<sup>1</sup>; in quell'anno Carlo Forte<sup>2</sup> – definito da Baldo De' Rossi «caposcuola della nuova disciplina estimativa e delle applicazioni dell'economia urbana e territoriale» – nell'ambito di un paragrafo dedicato alla trattazione del «valore capitale», termine che egli stesso utilizza quale sinonimo di valore di mercato, scriveva: «*Si è esaminata la genesi del principio di dipendenza del valore sul binario delle intuizioni econo-*

<sup>(1)</sup> Cfr. Carlo Forte, "Elementi di estimo urbano" Decano Elias Kompass, Milano, 1968, Cap. 1 (La teoria estimativa), pag. 14.

<sup>(2)</sup> Baldo De Rossi, nell'introduzione alla seconda edizione di "Principi di Economia ed Estimo", di Carlo Forte e Baldo de' Rossi, stampata nel dicembre 1979 da Elias Libri, dopo la scomparsa di Carlo Forte, lo definisce: «Chi lo conosceva ed apprezzava le sue doti di umanità, di intuizione e di applicazione scientifica, ben sapeva che queste erano le basi su cui Carlo Forte fondava le proprie grandi capacità di elaborazione e di innovazione, che lo avevano distinto come caposcuola della nuova disciplina estimativa e dell'applicazioni dell'economia urbana e territoriale.»

*miche di un recente passato: è però altrettanto opportuno segnalare che, nonostante il mancato collegamento culturale sul piano internazionale che purtroppo non consente di riconoscere l'universalità della teoria estimativa, alle stesse conclusioni sono pervenuti alcuni economisti, pur partendo da circostanze diverse; ed ancora, in una nota sull'universalità della teoria estimativa sottolineava: «Ove si eccetti, infatti, la traduzione in inglese dei "Principi di Estimo" di Giuseppe Medici, non può riconoscersi alcun altro tentativo in proposito. Interessante analisi sugli aspetti della metodologia estimativa negli USA è stata compiuta da Alessandro Antonietti in "Genio Rurale", Bologna, 1953».*

A livello internazionale, oggi, le principali fonti di riferimento sono costituite: dagli *International Valuation Standards* dell'IVSC, dall'*Appraisal and Valuation Standard* della RICS, dagli *European Valuation Standards* (EVS) della Tegova, dalle *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP), dal *The Appraisal of Real Estate*, Appraisal Institute-USA; dagli *International Accounting Standard / International Financial Reporting Standard* (IAS/IFRS) (Principi contabili internazionali), dalla Basilea 2 (Comitato di Basilea sulla Vigilanza del Credito), da alcune Direttive dell'Unione Europea.

È da rilevare come alcune recenti direttive dell'UE vadano a incidere sia sul mercato che sulle metodologie di valutazione immobiliare; tra queste deve ricomprendersi la **Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Euro-**

**peo e del Consiglio**, del 14 giugno 2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi e al suo esercizio (rifusione) che definisce i concetti di **valore del credito ipotecario** che deve essere «*determinato in base ad un prudente apprezzamento della futura negoziabilità dell'immobile stesso, tenuto conto degli aspetti durevoli a lungo termine dell'immobile, delle condizioni normali e locali del mercato, dell'uso corrente dell'immobile e dei suoi appropriati usi alternativi. Nella stima del valore del credito ipotecario non possono intervenire considerazioni di carattere speculativo. Il valore del credito ipotecario è documentato in modo chiaro e trasparente*».

Concetti ripresi dalla Circolare **Banca d'Italia** n. 263 del 27.12.2006 e successivi aggiornamenti<sup>5</sup> (cfr. la Sezione IV - Esposizioni garantite da immobili), che definisce il concetto di **valore di mercato**, come segue: «*Per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione, in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e*

<sup>(3)</sup> Pubblicato nel 1948.

<sup>(4)</sup> Direttiva recepita - contemporaneamente alla Direttiva 2006/49/CE - con il decreto-legge 27 dicembre 2006, n. 297, in G.U. n.299 del 27 dicembre 2007, (coordinato con la legge di conversione 23 febbraio 2007, n.15 in G.U. n. 46 del 24.2.2007).

<sup>(5)</sup> 1° Aggiornamento del 5 dicembre 2007; 2° Aggiornamento del 17 marzo 2008.

**Il “Codice delle Valutazioni Immobiliari (Cdvi) Italian Property Valuation Standard” di Tecnoborsa, si caratterizza quale punto di riferimento largamente apprezzato**

*senza costrizioni. Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente».*

Si ritiene, tuttavia, che questi interventi normativi e il processo di internazionalizzazione in atto, pur comportando innovazioni metodologiche nell'applicazione, «*Non vadano ad intaccare minimamente i fondamenti teorici della disciplina*». <sup>6</sup> Il processo, naturalmente, riguarda la prassi valutativa. I fondamenti teorici conservano la propria validità proprio in quanto sono teorici e non collidono con la metodologia scientifica.

In sostanza, cambiano le specificità, ma – sovente – le dinamiche rimangono costanti nel tempo.

Una raccolta originale dello stato dell'arte della disciplina è costituita dal saggio “Estimo e Valutazione. Metodologie e casi di studio” di Rocco Curto e Giuseppe Stelin.

A livello nazionale, nell'ambito della contemporanea produzione scientifi-

ca – ma forse sarebbe più appropriato rimarcare la razionalità, la consequenzialità, la logica – il “**Codice delle Valutazioni Immobiliari** (Cdvi) *Italian Property Valuation Standard*”, di **Tecnoborsa**, si caratterizza quale punto di riferimento largamente apprezzato<sup>7</sup> in quanto riesce a contemporaneamente l'obiettivo di conciliare la dottrina estimativa nazionale con le *best practices* internazionali e con il quadro normativo di riferimento.

Mi sia consentito di rimarcare come il “Codice” – giunto alla terza edizione<sup>8</sup>, condiviso da istituzioni e organizzazioni nazionali di settore – costituisce un lungimirante progetto al quale, sin dalle fasi di ideazione e progettazione della prima edizione, era il 1998, ho avuto l'opportunità di partecipare fattivamente quale Coordinatore responsabile (e coautore). Questo Progetto è stato realizzato in **Tecnoborsa**: l'Organizzazio-

<sup>6</sup> *Baldo de' Rossi – nell'introduzione alla seconda edizione di “Principi di Economia ed Estimo”, di Carlo Forte e Baldo de' Rossi – ibidem – evidenziava come «I mutamenti delle applicazioni disciplinari, avvenuti e in corso, prodottisi a seguito dell'emanazione delle recenti leggi, alcune delle quali importanti come quelle sull'uso dei suoli e dell'equo canone, da una parte non intaccano minimamente i fondamenti teorici della disciplina e dall'altra non concludono l'avviato processo di rinnovamento. Processo che, anzi, da queste leggi ancora per molto tempo trarrà motivi per ulteriori successivi approfondimenti evolutivi».*

<sup>7</sup> *Della terza edizione ne sono state distribuite circa 20.000 copie.*

<sup>8</sup> *Prima edizione del 2000; seconda del 2002; terza del dicembre 2005. Della terza edizione è stata realizzata, nel 2006, una versione in Inglese, distribuita all'estero in oltre 3.000 copie (liberamente scaricabile dalla corrispondente sezione del sito: tecnoborsa.it).*

ne per lo sviluppo e la regolazione del mercato immobiliare delle Camere di Commercio italiane, che ha fornito un significativo contributo all'innovazione e alla internazionalizzazione del sistema economico-immobiliare nazionale e che costituisce, nel contempo, sia un centro di promozione della ricerca, che – con il proprio Centro Studi sull'Economia Immobiliare (CSEI) – un Centro di ricerca autonomo.

Hanno condiviso ed hanno contribuito alla definizione delle varie edizioni del “Codice” gli organismi che di **Tecnoborsa** compongono il Comitato Tecnico-Scientifico (incrementatosi nel tempo): Agenzia del Territorio, Associazione Bancaria Italiana (ABI), ASPESI, Confedilizia, Censis, Consiglio Nazionale degli Architetti, Consiglio Nazionale degli Ingegneri, Consiglio Nazionale dei Geometri, Consiglio Nazionale dei Periti Industriali, Consiglio Nazionale delle Borse Immobiliari Italiane, ISMEA, Istituto Nazionale di Urbanistica (INU), FIAIP, Dipartimento del Tesoro del Ministero dell'Economia, Ministero dello Sviluppo Economico, Ente Nazionale Italiano di Unificazione (UNI), Unioncamere, Università Bocconi – Newfin; Università LUISS.

La prima edizione del “Codice” è stata presentata nel luglio del 2000. La seconda nel maggio 2002. La terza nel dicembre 2005 (diffusa in circa 20.000 copie). La versione in inglese della terza edizione, diffusa in oltre 3.000 copie, è stata pubblicata nel marzo 2006 e presentata nell'ambito del MIPIM (la maggiore rassegna internazionale del settore immobiliare) che si svolge a Cannes (Francia); questa versione è liberamente scari-

cabile dalla sezione in inglese del sito tecnoborsa.it.

Come sappiamo, la dottrina estimativa un tempo era focalizzata – prevalentemente – verso l'estimo agrario: sia per ragioni storico-sociali legate alla storia economica, sia per i fattori della produzione. A titolo esemplificativo basti citare Cosimo Trinci con il “*Trattato delle stime de' beni stabili: per istruzione ed uso degli stimatori*”, Arrigo Serpieri, con il “*Il metodo di stima dei beni fondiari*” e il perugino Giuseppe Tassinari<sup>9</sup> – (1891-1944) docente in questo Ateneo.<sup>10</sup> In epoca moderna la dottrina estimativa nazionale, anche grazie al notevole impulso fornito da Carlo Forte – e per una serie di ragioni dovute al progresso industriale, agli inurbamenti, allo sviluppo edilizio, al recupero edilizio, al diritto urbanistico, alla legislazione inerente il catasto, le cartolarizzazioni, i fondi immobiliari, le Società d'Investimento Immobiliare Quotate (SIIQ), le Società di Trasformazione Urbana (STU), ecc. – ha subito una significativa evoluzione.

Evoluzione che ha posto al centro della disciplina: l'estimo urbano, la quantificazione dei costi di costruzione, la stima delle aree edificabili, l'economia territoriale e la valutazione economica dei progetti (che ha assunto un ruolo crescente nei processi di decisione, progettazione e realizzazione di iniziative edilizie complesse e nelle procedure di ap-

<sup>9</sup> Giuseppe Medici è stato allievo di Arrigo Serpieri e Giuseppe Tassinari.

<sup>10</sup> Successivamente Giuseppe Tassinari si trasferì a Bologna dove ha ricoperto anche funzione di Preside della Facoltà di Agraria, autore del “Manuale dell'Agronomo”, pagg. 3.227, prima edizione del 1941, tuttora ristampato.

provazione di piani urbanistici), nonché la valutazione del patrimonio architettonico, la riqualificazione urbana e territoriale, il *mass appraisal*, l'estimo catastale, le valutazioni ai fini fiscali.

La congiuntura economica che stiamo attraversando – nella quale le vicende del finanziamento ipotecario e dei mutui *sub-prime* hanno avuto un effetto scatenante – non è solo una crisi dei mercati creditizi ma anche della finanza immobiliare e dei criteri di valutazione del rischio (*rating*): si pensi al *fair value* (valore equo)<sup>11</sup> utilizzato per la valutazione della IAS 39, ovvero delle attività finanziarie illiquide<sup>12</sup>.

Questa congiuntura sta avendo un impatto anche nel *Loan-To-Value* (LTV), che – è forse bene ricordare – è la quantità di mutuo erogato in rapporto al valore dell'immobile. Forse le banche stanno divenendo più prudenti nell'erogazione di mutui per importi superiori all'80% del valore della proprietà immobiliare? Come si sa le politiche creditizie incidono direttamente sulle dinamiche dei mercati.

Anche per quanto concerne il comparto economico-immobiliare si auspica – a livello internazionale – un perfezionamento del quadro normativo. Il **Real Estate Market Advisory Group (REM) delle Nazioni Unite Commissione Economica per l'Europa (UNECE)**<sup>13</sup> – cfr. <http://www.unece.org/hlm> – che si occupa di mercati immobiliari, catasto, gestione del patrimonio immobiliare esistente, economia territoriale, sta progettando la definizione delle “*Guidelines for the Development of the Real Estate Market for Social and Economic Benefits*” che possano costituire un punto di riferimento per i 56 Paesi del-

la Regione (comprendente Europa allargata, Russia, Centro-Asia, USA, Canada e Israele). Vi è una diretta interconnessione tra, bene comune, sviluppo economico-sociale, mercati immobiliari, professioni, formazione, standardizzazione, valutazione, flussi migratori, ecc.

Quanto alla valutazione economica del progetto – che implica anche la realizzazione dello Studio di Fattibilità (SDF) – le analisi essenziali che dovrebbero essere ricomprese sono:

- ▶ la fattibilità architettonica;
- ▶ la fattibilità urbanistica;
- ▶ la fattibilità statica/strutturale;
- ▶ la fattibilità economica.

<sup>(11)</sup> Cfr. pag. 62 del Cdvi: «Secondo gli IAS/IFRS il valore equo (o *fair value*) è il prezzo al quale un bene può essere compravenduto, o al quale è possibile estinguere una passività, tra soggetti bene informati, non condizionati, indipendenti e con interessi opposti» (IAS 16, paragrafo 6).

<sup>(12)</sup> – che i principi contabili internazionali emanati dallo IASB, recepiti il Regolamento UE 1606/2002 ed a livello nazionale con il Decreto legislativo n. 38/2005, utilizzati per la valutazione della IAS 39 – Strumenti finanziari: contabilizzazione e valutazione, oggi sono stati modificati con una delibera del medesimo International Accounting Standard Board (IASB) del 13 ottobre 2008, che va ad emendare lo IAS 39, consentendo di ridurre l'ambito di applicazione del *fair value* alle attività finanziarie illiquide. Sulla base del nuovo provvedimento, il costo coincide con il *fair value* dell'attività finanziaria alla data di trasferimento da una classe all'altra. Perdite e guadagni precedenti non sono considerati.

<sup>(13)</sup> Giampiero Bambagioni ne è l'attuale *Chairman*.

La fattibilità economica non è meno importante delle altre. In certi casi – nella finanza di progetto (o *project financing*) la fase economico-gestionale-realizzativa pesa ben di più delle altre fasi tecniche. Sarà sufficiente rilevare come, nei bandi di gara di iniziative in *project financing*, sovente i criteri di valutazione del valore dell’offerta siano basati sui seguenti parametri:

<b>Le proposte – sovente – vengono valutate come segue:</b>	
<b>Qualità progettuale e funzionalità</b>	<b>40 punti</b>
<b>Prezzo</b>	<b>20 punti</b>
<b>Tempo esecuzione lavori</b>	<b>10 punti</b>
<b>Rendimento</b>	<b>10 punti</b>
<b>Durata Concessione</b>	<b>10 punti</b>
<b>Modalità Gestione</b>	<b>10 punti</b>

*Come si evince, il 60% della valutazione attiene direttamente o indirettamente aspetti di natura economica.*

In tema di studio di fattibilità, l’importanza dello stesso può essere ricavata dalla lettura della documentazione presente nel sito dell’Unità Tecnica Finanza di Progetto (UTFP),<sup>14</sup> con particolare riferimento al documento sullo Studio di fattibilità del dicembre 2006, nel quale si sottolinea l’obiettivo di accompagnare ogni progetto con un “SdF in grado di porre in evidenza le alternative di procurement per l’amministrazione. L’obiettivo è quello di fornire una serie di informazioni per guidare la decisione di investimento e

*conseguente finanziamento del progetto stesso.”*

Lo SdF analizza aspetti inerenti a:

- ▶ costo d’investimento dell’infrastruttura da realizzare;
- ▶ aspetti tecnico ambientali;
- ▶ domanda e offerta del servizio che l’infrastruttura è in grado di erogare;
- ▶ tecnologia da utilizzare per la realizzazione;
- ▶ analisi economico finanziaria;
- ▶ Public-Private Partnership (PPP) test;
- ▶ analisi dei rischi associati alla realizzazione e gestione dell’infrastruttura oggetto di analisi.

Sono state richiamate alcune delle criticità del processo valutativo che divengono elemento sostanziale di qualità del prodotto (ovvero di attendibilità del Rapporto estimativo o Perizia); al riguardo non si può non fare un accenno ad un altro dei fattori di criticità delle valutazioni: quello inerente la corretta misurazione delle superfici.

Uno stesso immobile misurato sulla base di diversi criteri di misurazione (catastali – Dpr 138/98 – Allegato C, Superficie Esterna Lorda-SIL, Superficie Interna Netta-SIN, Superficie Esterna Netta-SEN, Norma UNI 10750, ecc.), può compor-

<sup>14</sup> L’Unità Tecnica Finanza di Progetto (UTFP) – cfr. [www.utfp.it](http://www.utfp.it) – è un organismo istituito dall’art. 7 della L. n.144/1999 presso il Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (CIPE) – Presidenza del Consiglio dei Ministri, per promuovere all’interno della PA forme di PPP per la realizzazione e gestione di opere pubbliche. L’attività viene svolta in raccordo con la Cassa Depositi e Prestiti e con Infrastrutture S.p.A.



tare consistenze complessive anche molto differenti che, di fatto, si sostanziano in differenze economiche significative, pur nel rispetto formale delle procedure. Per cui i differenti criteri incidono nella quantificazione del valore di mercato, nella definizione del valore del credito ipotecario, nella quantificazione dei costi di costruzione.

Inoltre, i criteri richiamati devono essere contemperati con:

- il Codice Civile;
- la normativa urbanistico-edilizia;
- i criteri di misurazione catastali;
- il D.lgs. 20 giugno 2005, n.122 (G.U. 6-7-2005, n. 155) – *Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti degli immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004, n.210*;
- numerose Circolari ministeriali;
- il *Provvedimento Agenzia delle En-*

*trate n. 2007/120811 - Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)*;

- le Norme tecniche di attuazione dei Piani Regolatori Generali;
- la Norma UNI 10750;
- la Norma UNI ISO 9836 – Norme prestazionali in edilizia – Definizioni e calcolo degli indicatori di superficie e di volume;
- i criteri di misurazione previsti dagli EVS - *European Valuation Standards*.<sup>15</sup>

Dovrebbe risultare evidente – anche ai non addetti ai lavori – quanto l'estimo e la valutazione economica dei progetti stiano assumendo una centralità crescente ai fini della gestione dei processi economico-finanziari, nel *rating* immobiliare (misurazione del rischio), nella gestione di iniziative edilizie e nella pianificazione del territorio.

In conclusione, le innovazioni legislative, l'internazionalizzazione dei mercati ed il conseguente processo di convergenza verso un unico linguaggio operativo, richiedono anche:

- ▶ capacità di attuare politiche della ricerca, quindi trasformare ricerca in

<sup>15</sup> Sulla tematica Giampiero Bambagioni ha pubblicato "La misurazione delle superfici immobiliari. Applicazione dei criteri di misurazione delle consistenze adottati a livello nazionale ed internazionale", *Il Sole24Ore, Milano, 2008*.

innovazione. Affinché la ricerca si trasformi in innovazione è necessaria un'azione coordinata, che coinvolga tutta la filiera, ovvero i diversi attori; la ricerca di per sé non esiste se non viene "socializzata" ovvero se non avviene quel trasferimento di conoscenze che si trasforma in buone pratiche (*best practices*);

- ▶ capacità di realizzare un crescente collegamento tra università/docenti/istituzioni/ professionisti;
- ▶ capacità di sedimentare la cultura dell'internazionalizzazione;
- ▶ l'incentivazione del principio della sostenibilità: della progettazione, della produzione, del processo edilizio, della gestione e della fattibilità economica;
- ▶ la capacità di ascolto delle istanze, di elaborazione di soluzioni appropriate, di *fare* sistema.

In sostanza – per dirla con Vilfredo Pareto – è necessario: *«risolvere l'antinomia tra la necessaria astrazione delle leggi scientifiche e la complessa concretezza dei fenomeni reali»*.



## 1. I Contributi della Disciplina Estimativa nelle Politiche di Sviluppo, Gestione e Tutela del Territorio

**di Riccardo Roscelli**

*Ordinario di Estimo,*

*Vicerettore Politecnico di Torino*

Il tema che mi è stato assegnato potrebbe essere svolto in vari modi.

Se si facesse riferimento all'insegnamento delle discipline valutative, sarebbe necessario partire dall'insegnamento dell'Estimo nelle Scuole di Ingegneria e di Agraria e, successivamente, in quelle di Architettura: una storia interessante, che ha costantemente mantenuto in relazione (in un certo senso mescolato) aspetti tecnici ed economici, propri di una cultura del "fare", intimamente legati all'esigenza di fornire risposte a problemi concreti.

Per non sfuggire all'argomento, ho pensato – anche per ragioni di brevità – di circoscrivere le mie considerazioni ad una serie di esemplificazioni sulla questione della valorizzazione e tutela dell'ambiente, sulla valutazione dei progetti di trasformazione urbana e sulla fattibilità del piano territoriale. Mi riferirò ampiamente ad una serie di "Appunti" che sono stati recentemente oggetto di pubblicazione da parte della SIEV.<sup>16</sup> Va premesso, in ogni caso, che la valutazione (l'iter valutativo) è uno "strumento chiave" di ogni trasformazione del territorio.

<sup>(16)</sup> R. Roscelli, "Appunti sulla valutazione nelle trasformazioni del territorio", in R. Curto e G. Stellin (a cura di), *Estimo e Valutazione*, DEI, Roma, 2007.

Si tratta di un percorso che sempre dovrebbe precedere, accompagnare e concludere un progetto di fattibilità, in modo da renderlo praticabile ed accettabile sul piano della sostenibilità.

È la stessa Commissione europea, DG XI, Ambiente, Sicurezza nucleare e Protezione civile”, nel suo Rapporto finale, a definire la valutazione ambientale strategica come un processo sistematico inteso a valutare le conseguenze sul piano ambientale delle azioni proposte – politiche, piani o iniziative nell’ambito di programmi – ai fini di garantire che tali conseguenze siano incluse a tutti gli effetti e affrontate in modo adeguato fin dalle prime fasi del percorso decisionale, sullo stesso piano delle considerazioni di ordine economico e sociale.

Al momento della valutazione preliminare dovrebbe seguire un attento monitoraggio nella fase della realizzazione e, in quelle successive, della gestione degli impianti, delle opere, delle infrastrutture, dei servizi, delle analisi di impatto. Si tratta di “azioni” diverse e complesse il cui arco temporale va configurato almeno per un decennio<sup>17</sup>.

Nelle prime esperienze di valutazione ambientale strategica è emerso con chiarezza il suo “carattere processuale di lunga durata”.

La “dimensione temporale” del percorso valutativo propone di per sé soluzioni innovative nella definizione delle strategie d’intervento, in grado di reagire con flessibilità e continuità alla specificazione e agli aggiustamenti delle scelte progettuali, ma anche di riorientarle verso obiettivi di sosteni-

**L’estimo  
e la valutazione  
economica  
dei progetti  
stanno assumendo  
una centralità  
crescente  
ai fini  
della gestione  
dei processi  
economico-  
finanziari**



bilità economica e di compatibilità ambientale. La valutazione *ex-ante* si lega, da un lato, alle fasi successive della valutazione strategica (la valutazione “intermedia” potrebbe infatti smentire o correggere quella *ex-ante*, in base a nuove ed imprevedute emergenze negli sviluppi progettuali o nelle dinamiche del contesto) e, dall’altro, alle valutazioni d’impatto specificamente riferite a singole azioni o interventi, per effetti non valutabili in sede VAS, a causa del loro basso grado di determinazione.

<sup>(17)</sup> Vedi R. Roscelli, Prefazione, p. XIV, XV e G. Mondini, R. Roscelli, “Il processo valutativo”, p. 29-48, in G. Brunetta e A. Peano, (a cura di) “Valutazione Ambientale Strategica”, Il Sole24Ore, Milano 2003.



È evidente che la possibilità di ridurre il rischio di revisioni, di annullare o contenere la necessità di approfondimenti valutativi (in particolare il ricorso alla VIA) dopo la VAS *ex-ante*, dipende direttamente, e in primo luogo, dalla possibilità che quest'ultima disponga di adeguate e tempestive anticipazioni progettuali e valutative.

Va da sé che per affrontare, sistematizzare e risolvere problematiche di questa natura, ci possiamo avvalere di molte tecniche di valutazione della qualità ben collaudate per questo scopo: dalla stima del danno mancato all'analisi *input - output* applicata per prevenire un disequilibrio ecologico; dall'analisi di regime all'analisi di concordanza e discordanza, dagli approcci di tipo analitico gerarchico (come l'AHP) alla *contingent evaluation* e così via.<sup>18</sup>

Nel processo valutativo di trasformazione del territorio, ciò che capita nella V.A.S. si riproduce più o meno con le stesse modalità, in altre situazioni e in altri casi.

Prendiamo ad esempio i programmi di trasformazione urbana.

Fino alla metà degli anni '80 potevamo permetterci di pensare a progetti, piani, realizzazione di infrastrutture contando su una "mano pubblica" ro-

busta, strutturata e forse anche eccessiva. Con il costante ridimensionamento e la sempre più evidente discontinuità del flusso degli investimenti e finanziamenti pubblici, si tratta di individuare modelli di intervento, attraverso i quali il settore pubblico e privato non solo possano interagire, ma riescano anche ad integrarsi. In questa direzione sono state avviate alcune esperienze positive ma bisogna dire che, ad esempio, le STU (Società di trasformazione urbana) non hanno funzionato bene, poiché in esse si sono riproposte tutte le criticità che fanno parte del meccanismo decisionale pubblico, come la lentezza delle procedure e un sistema sempre più farraginoso di affidamento dei lavori.

Se la questione dei tempi è decisiva, non solo diventa importante individuare procedure più snelle, ma, soprattutto, quantificare gli utili e/o i redditi derivanti dalla trasformazione, in modo da reperire risorse aggiuntive da aggregare a quelle (ridotte) di parte pubblica. Una eventuale (ed auspicabile) "valorizzazione" pone tutta-

<sup>(18)</sup> Vedi anche R. Roscelli (a cura di), "Misurare nell'incertezza", II<sup>o</sup> edizione, CELID, Torino, 2005.

via, di conseguenza, il problema di una redistribuzione delle plusvalenze o dei rendimenti, non necessaria nel caso di un intervento pubblico, in grado di per sé di configurarsi come un ampliamento del “capitale fisso sociale” fruibile direttamente dalla collettività a costi pressoché nulli. Occorre sottolineare invece che, in presenza di investimenti privati o misti, i vantaggi possono dar luogo ad un esito distributivo immediato, mentre in altri casi gli utili risultano minori ma percepibili per un periodo più lungo. Esistono tecniche e procedure per modulare i vari sistemi di convenienza economica per l'investimento privato, che deve essere inteso non solo come l'intervento del costruttore o del promotore immobiliare, ma anche quello delle istituzioni finanziarie e delle aziende di credito.

A questo proposito – e a solo titolo di esempio – va detto che la finanza di progetto, che rappresenta almeno potenzialmente lo strumento più adatto nelle trasformazioni del territorio in cui la componente immobiliare (abitativa, ricettiva, industriale o di servizio) abbia un peso rilevante, consente di spostare quote di rischio dal patrimonio dell'impresa o del promotore al capitale di rischio in modo diretto: nel senso che gli istituti di credito – finanziatori delle imprese che realizzano l'intervento – assumono su di sé una quota del rischio, che possono controllare solo attraverso valutazioni finanziarie e analisi tecniche e di fattibilità sul progetto.

Tra l'altro, la partecipazione di più

soggetti, generalmente legata alla dimensione dell'investimento, complica il processo valutativo per la grande difficoltà di definire i sistemi di responsabilità, garanzie e *governance* insito in ogni intervento di grande dimensione, che richiede tempi lunghi di realizzazione e gestione<sup>19</sup>.

È del tutto evidente come le competenze tecniche e di valutazione tra loro associate (e proprie dell'estimo) possano svolgere in questo campo un ruolo fondamentale e, in particolare, come la domanda di valutazione immobiliare sia intrinsecamente legata ad ogni programma di fattibilità.

Una ulteriore considerazione riguarda l'“effetto somma” dei programmi di riqualificazione urbana, che spesso non si limitano a risolvere problemi contingenti ma possono produrre risultati positivi indiretti e a carattere diffusivo, contribuendo a sostenere la concorrenza tra sistemi territoriali locali e a mantenere elevato il loro livello di qualità e di “rendimento competitivo”<sup>20</sup>.

Per le discipline della valutazione, il rapporto con la pianificazione territoriale e urbanistica rappresenta un'area di ricerca di estremo interesse e in costante evoluzione.

Nella definizione dei criteri e delle procedure per la predisposizione di

<sup>(19)</sup> Vedi M. Bravi e E. Fregonara, “Promozione e sviluppo immobiliare”, p. 26 e segg., *Celid, Torino, 2004*.

<sup>(20)</sup> Vedi R. Roscelli, “Valutazioni di fattibilità nella riqualificazione del territorio”, in A. Spaziantè e A. Ciocchetti, (a cura di), “La riconversione delle aree dismesse: la valutazione, i risultati”, *Audis (2006)*, Franco Angeli, Milano (2006).

strumenti di pianificazione territoriale si sono confrontate, in quest'ultimo decennio, varie posizioni<sup>21</sup>.

Mentre sembrano ormai consolidati gli orientamenti e le pratiche verso politiche di trasformazione urbana per progetti, conseguite attraverso il coinvolgimento e la "concertazione" tra i vari soggetti ed attori degli interventi, sia di parte pubblica, sia di parte privata, più sfumati appaiono i modi attraverso i quali si valutano i risultati e gli effetti di quanto viene previsto sulla carta dagli strumenti urbanistici e dalle norme di attuazione ad essi collegate.

In questo quadro si pone anche il problema di come affrontare concretamente i vari aspetti della "perequazione".

Vi è poi la necessità di verificare la coerenza tra scelte urbanistiche ipotizzate, vincoli di destinazione d'uso, vocazioni fisiche del territorio e le concrete esigenze di sviluppo socio-economico, a partire dalle potenzialità locali e dalla effettiva entità e solvibilità della domanda in singoli mercati immobiliari, per di più tra loro assai differenziati.

Il punto da sottolineare è che questa analisi rappresenta per così dire l'aspetto *hard* del processo valutativo: quello apparentemente meno nobile, ma sicuramente il più attendibile e il più decisivo ai fini della realizzabilità. Il tema della valutazione (ne ho accennato all'inizio) può essere affrontato per rispondere a finalità diverse: per selezionare proposte alternative; per definire priorità quando ci si muova in ambienti conflittuali o in situazioni di risorse scarse; per individuare

destinazioni d'uso appropriate nei confronti di preesistenze architettoniche e ambientali che si vogliono conservare; per gerarchizzare valori economico-quantitativi insieme con valori simbolico-culturali prevalentemente qualitativi; per prevedere conseguenze ed effetti di un intervento<sup>22</sup>.

Le trasformazioni coinvolgono, in generale, soggetti di natura pubblica e privata, portatori di interessi potenzialmente conflittuali. La valutazione di fattibilità, per essere efficace, deve tenere conto di tutti gli elementi necessari a definire le diverse compatibilità e i vincoli esistenti in relazione alle scelte che sono possibili.

Nella pianificazione urbanistica, ad esempio, il punto di osservazione più

<sup>(21)</sup> Vedi R. Roscelli, "La valutazione delle trasformazioni urbane", in G. Maciocco, G. Marchi (a cura di) "Dimensione ecologica e sviluppo locale: problemi di valutazione", F. Angeli, Milano 2000; R. Roscelli, "La valutazione dei processi di pianificazione: considerazioni sulla fattibilità", in G. Maciocco, G. Deplano (a cura di), "Etica e pianificazione spaziale", F. Angeli, Milano 2000; R. Roscelli, "La valutazione di fattibilità degli interventi sulla città storica", in G. Deplano (a cura di), *Centri Storici e territorio*, F. Angeli, Milano 1997; R. Roscelli, "Evaluation of qualities in spatial planning processes", D. Borri et al. (eds.) *Evaluating Theory – Practice and Urban-Rural Interplay in Planning*, Kluwer Academic Publishers, Netherlands, 1997.

<sup>(22)</sup> Cfr. R. Roscelli, "Apparati e strumenti disciplinari per i processi complessi della riqualificazione" e G. Mondini e R. Roscelli, "I percorsi della riqualificazione come processi valutativi: ipotesi metodologiche", entrambi in AAVV, "Progetti integrati per la riqualificazione urbana", *Celid*, Torino 1999; R. Roscelli, "Il valore della riqualificazione", in G. Giammarco, A. Isola (a cura di) "Disegnare le periferie", *La Nuova Italia Scientifica*, Roma, 1993.

rilevante è quello del promotore pubblico e l'obiettivo della valutazione consiste nella determinazione di un bilanciamento tra l'insieme dei costi e dei benefici del progetto e la loro compatibilità con le risorse disponibili. Sul piano pratico, l'analisi di fattibilità deve verificare che nelle fasi di realizzazione del piano non si determinino disavanzi finanziari che possano rappresentare un ostacolo o persino compromettere l'attuazione del piano stesso.

L'analisi può essere estesa anche ai soggetti privati che partecipano alla realizzazione del piano-progetto, verificando – in un orizzonte temporale accettabile – l'entità degli utili che si possono conseguire in scenari economici più o meno favorevoli. In questa direzione, di notevole interesse risulta la possibilità di valutare correttamente la convenienza economica all'intervento rispetto alle indicazioni del piano, in modo da renderne prevedibile (e plausibile) l'attuazione che, in assenza di un saldo positivo, potrebbe invece essere rallentata o arrestarsi definitivamente.

In sostanza, un comportamento "perquativo" prospetta due possibili sbocchi concreti: il primo ha tutte le caratteristiche di un provvedimento normativo di natura vincolistica, più o meno efficace come potenziale regolatore della rendita urbana, ma con il forte limite di essere definito come un *a priori* disgiunto dai reali processi di trasformazione, anche se potenzialmente equo dal punto di vista "fiscale", soprattutto in relazione alle politiche di redistribuzione di un possibile *surplus*.

Il secondo sbocco prevede invece di

operare attraverso simulazioni di fattibilità economica delle ipotesi di trasformazione, tenendo conto delle dinamiche reali del mercato immobiliare ambito per ambito, assicurando un adeguato livello di redditività dell'investimento e un saldo positivo per tutti gli attori in gioco: operazione che si può effettuare prefissando un tasso di rendimento e individuando, all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione, i meccanismi normativi idonei a regolare, con questa finalità, gli indici di edificazione e le destinazioni d'uso nelle aree di trasformazione.

In altri termini, una volta determinati i possibili usi legali di un comprensorio, si tratta di verificare se la trasformazione è in grado di produrre redditi, espressi – a condizioni fissate – in termini di tasso di rendimento interno.

Le decisioni di un operatore privato (o misto), nel settore degli investimenti immobiliari, dipendono, infatti, dalle attese di redditività e queste possono essere stimate attraverso tecniche di previsione economico-finanziaria, in grado di portare ad un giudizio di convenienza economica sulla ipotesi di trasformazione.

È evidente che in queste simulazioni sull'efficacia delle proposte di piano, entrano in gioco gli aspetti fondamentali del confronto tra investimenti alternativi, della sostenibilità tecnica e ambientale delle proposte di utilizzo del territorio: le cubature, le destinazioni d'uso, le norme di attuazione, oltretutto, naturalmente, la stessa previsione dell'entità dei rendimenti nella loro dimensione spazio-temporale, che non deve apparire come secondaria, giacché ha enorme influenza sul-

l'andamento dei flussi di cassa. Tutti temi che inducono a pensare alle forti possibilità di sviluppo e integrazione della nostra disciplina.

Gli spunti e gli indirizzi di approfondimento metodologico e applicativo che si aprono su questi aspetti della valutazione economica delle trasformazioni territoriali e sulla loro fattibilità ha già prodotto risultati interessanti sul piano pratico, ma le possibilità di avanzamento metodologico e sperimentale possono costituire un filone utile di ricerca praticamente inesauribile.

## 2. La valutazione dei progetti: briciole metodologiche

**di Saverio Miccoli**

*Ordinario di Estimo, Università degli Studi La Sapienza di Roma*

### 2.1. Fattori di complessità dei progetti

Caratteristica degli odierni progetti su città, territorio e ambiente è una spiccata complessità. Pertanto, i requisiti di fattibilità e qualità sono subordinati alla intrinseca capacità dei progetti di saper comporre, in condivise soluzioni di equilibrio, una molteplicità di variabili, eterogenee e, spesso, conflittuali.

Si fa riferimento:

- alla pluralità di interventi che un progetto complesso, di norma, è portato a prevedere: dalla nuova edificazione alla manutenzione, dagli interventi edilizi a quelli urbanizzativi, infrastrutturali e ambientali;

**Si segnala l'importanza del processo di valutazione nelle fasi di ideazione del progetto e di progettazione preliminare**

- alla possibilità di poterli attuare con il concorso di diversi operatori istituzionali e non, pubblici e privati, centrali e locali;
- al carattere negoziale che connota la loro formazione, ad esempio tra amministrazioni pubbliche comunitarie, centrali, locali e tra amministrazioni pubbliche e imprenditoria privata;
- alle articolate procedure, tradizionali e innovative, per attuare il progetto: conferenze di servizio, accordi di programma, forme di partecipazione sociale per la definizione di scenari futuri e per l'assunzione di decisioni riguardanti l'interesse collettivo ecc;
- alla possibilità d'impiegare risorse finanziarie sia pubbliche che private e di diverso tipo: in conto capitale e in conto interessi, proprie, di terzi e derivate dall'autofinanziamento del progetto;
- all'esigenza di contemperare soluzioni progettuali rispondenti sia alle esigenze di mercato che ai principi di giustizia sociale e giustizia economica;

- alla necessità di organizzare il processo attuativo del progetto per fasi di breve, medio e lungo termine.

Condizione necessaria per costruire o controllare in maniera efficiente e trasparente la qualità e la fattibilità di progetti complessi è di associare ad ogni fase di elaborazione un processo parallelo di valutazione, estensibile opportunamente ad un ruolo di “regia progettuale”. Si segnala l'importanza del processo di valutazione nelle fasi di ideazione del progetto e di progettazione preliminare, momenti divenuti strategici e determinanti per gli esiti finali dell'intervento.

## 2.2. Valori e valutazioni nei progetti complessi

Sino a non molti anni fa, in Italia, la valutazione dei progetti è servita, fondamentalmente, per valutare i costi di produzione o la convenienza economica degli interventi. Ma le particolari caratteristiche dei progetti in questione impongono di innovare ed ampliare principi, tecniche e metodi di valutazione.

Si riassumono, nei successivi punti, alcuni indirizzi metodologici per la valutazione di progetti complessi.

**1.** Il sintagma “valutazione del progetto” deve intendersi come insieme di principi logici e metodologici sia per assegnare un valore a determinate grandezze del progetto sia per effettuare scelte razionali rispetto alle diverse possibili alternative progettuali. In tal senso la valutazione assume il duplice significato di procedura mirata alla formulazione di “giudizi di va-

lore” e di “giudizi di scelta”. Nella prima accezione, può includersi la stima dei valori di mercato, di costo e derivati; la stima dello stato di degrado degli edifici oggetto d'intervento; la stima dei livelli di qualità connessi a determinati elementi e soluzioni progettuali; la stima di molti altri effetti procurati dal progetto sull'ambiente fisico e socio-economico in cui si colloca, riconducibili anche a valori d'uso e a valori intrinseci. Nella seconda, può costituire uno strumento di ausilio alla decisione rispetto a prestabiliti obiettivi o criteri di scelta.

Giudizi di valore e di scelta, al fine di internalizzare con le modalità più corrette ed ampie possibili i diversi generi di effetti prodotti dal progetto, vanno espressi nelle scale di misurazione più adeguate: qualitative e quantitative, monetarie ed estramonetarie.

**2.** Non essendo oggetto di questa trattazione il momento pre-progettuale, rispetto alla fase di progettazione, la valutazione può essere effettuata una volta ultimato il progetto o durante la sua elaborazione.

Nel primo caso avrà una funzione “critico-interpretativa” delle soluzioni adottate dal progetto; essa valuterà, rispetto a prestabiliti criteri di riferimento, le soluzioni proposte. L'esito di una valutazione *ex post* può portare alla revisione dell'intero progetto, alla sua accettazione, al suo inserimento in una scala di preferibilità ove la valutazione venga svolta in rapporto ad altri progetti. Nelle valutazioni *ex post* gli esiti delle valutazioni di livello più generale portano alla decisione di avviare o meno lo studio di scale di pro-

gettazione più dettagliate; dalle valutazioni di progetti definitivi ed esecutivi scaturisce la decisione di attuare o meno il progetto.

Nel secondo caso, la valutazione diventa un vero e proprio atto della progettazione. Applicata alle varie fasi di elaborazione del progetto, una valutazione *in itinere* aiuta a "costruire" la soluzione più equilibrata rispetto al sistema di variabili assunto. È l'approccio che si ritiene più utile e degno di essere sviluppato sia sotto il profilo teorico che operativo. Il continuo confronto fra gli obiettivi che si vogliono conseguire e gli effetti prodotti dalle soluzioni di progetto consente di attivare il progressivo affinamento delle scelte compiute, perseguendo l'ottimizzazione complessiva del progetto.

In definitiva, nelle valutazioni *in itinere* i momenti valutativi sono finalizzati a confermare, modificare o integrare le ipotesi di base; la redazione degli assetti definitivi del progetto sarà, evidentemente, l'esito di processi iterativi di proposizione e valutazione delle diverse ipotesi d'intervento. Nelle valutazioni *ex post* l'ipotesi progettuale analizzata sarà già quella definitiva.

**3.** La valutazione deve esser vista non come insieme di momenti a sé stanti, occasionali e disorganici, ma come processo strutturato, logico e interattivo applicato a tutte le fasi progettuali, a tutti i nodi decisionali, a tutte le ipotesi alternative. Ad esempio, quando è eseguita durante l'elaborazione del progetto deve ritenersi estensibile, in parallelo, a tutte

le diverse scale progettuali, da quella più generale, inerente il progetto preliminare, a quelle più analitiche, relative alla progettazione definitiva ed esecutiva. Tutte le decisioni, assunte attraverso il processo di valutazione, avranno uno stretto rapporto di coerenza e consequenzialità.

Il grado di approssimazione dei giudizi di valore o dei giudizi di scelta è rapportabile alla scala del progetto analizzato: alle grandi scale corrisponderanno valori e giudizi di massima, il che non significa stima generica o imprecisa ma stima correlata alle informazioni che una scala più generale presenta; a quelle di dettaglio, valori e giudizi puntuali. Comunque, considerato che ogni scala di progettazione presenta problemi e soluzioni particolari, a ciascuna di esse va associata una specifica procedura di valutazione, basata su criteri e requisiti correlati allo scopo.

È proprio alle scale più generali che nasce l'esigenza d'introdurre adeguate procedure di valutazione, cioè quando l'indeterminatezza degli elementi in gioco richiede con più forza una strumentazione per poterli progressivamente localizzare e combinare con efficacia, efficienza e coerenza. Quanto maggiore sarà l'impiego della valutazione alle scale più ampie, tanto maggiore risulterà la qualità della progettazione definitiva ed esecutiva. In tale ottica si segnala l'opportunità di sviluppare le metodiche connesse alla valutazione del progetto preliminare, quest'ultimo scala operativa decisiva nello sviluppo d'interventi complessi.

**4.** I diversi scenari progettuali possono congiuntamente essere oggetto di

valutazione unidimensionale o multidimensionale. La valutazione unidimensionale, a carattere parziale, è tesa a valutare il progetto rispetto ad un singolo aspetto; ad esempio, economico, finanziario, ambientale, tecnologico ecc; la valutazione unidimensionale, comunque, può riguardare ambiti ancora più settoriali. La valutazione multidimensionale, a carattere globale, è rivolta a valutare il progetto contemporaneamente rispetto a diversi aspetti, tenendo conto delle interdipendenze, delle sinergie e delle conflittualità connesse alle diverse soluzioni.

Tecniche di valutazione che si ritengono rispondenti ad approcci multidimensionali sono le analisi multicriteri, senza con ciò voler escludere l'impiego di tecniche di minor rigore forma-

le ma più empiriche e flessibili.

Le analisi multicriteri permettono, con il sistema di ponderazione dei diversi criteri di valutazione, di formulare giudizi di scelta rispetto a precisi scenari alternativi. Possono, infatti, assegnarsi differenziati gradi di preferibilità agli aspetti economici o ambientali, estetici o funzionali, pubblici o privati, sociali o individuali ecc., ottenendo valutazioni orientate e consapevoli dei diversi elementi in gioco.

La possibilità offerta dalle analisi multicriteri di scegliere fra metodi operanti matematicamente nel "discreto" e nel "continuo" consente di supportare le scelte del progettista in presenza di un numero limitato o illimitato di alternative e di ricercare, conseguentemente, una soluzione preferibile od ottimale.



Facoltà  
di Ingegneria  
Università  
degli Studi  
di Perugia  
Workshop  
Nazionale  
Estimo  
e Valutazione  
Economica  
dei Progetti:  
Studi  
e Professione  
Perugia  
(ottobre 2008)

Occorre segnalare le difficoltà insite nei linguaggi utilizzati per analizzare alcune categorie di valori immateriali (ad esempio, di tipo estetico, percettivo, psicologico ecc.), così come le grandi potenzialità offerte da queste tecniche nel controllare un insieme complesso di variabili.

**5.** Il metodo a “doppio ordine” costituisce una procedura particolarmente efficace per eseguire la valutazione di progetti complessi. La valutazione è svolta utilizzando uno schema multicriteri. Sotto il profilo operativo, la procedura opera in due fasi, distinte ma collegate fra loro: la prima consiste in una serie di valutazioni unidimensionali eseguite rispetto ad un insieme di criteri elementari ordinati in categorie omogenee, identificate quest'ultime come criteri generali; la seconda fornisce la valutazione multidimensionale dei criteri generali tenendo conto dei risultati ottenuti nelle singole valutazioni unidimensionali.

In entrambe le fasi di valutazione, date le alternative da valutare, sono individuate le priorità sia dei criteri generali che dei criteri elementari. Occorre, infatti, considerare che i numerosi ed eterogenei effetti dei prodotti da un progetto complesso il più delle volte non si manifestano in forme esplicite e definite se analizzati sin da subito rispetto ad aggregati fondamentali ma ampi e compositi. Pertanto, diventa opportuno iniziare il processo di valutazione analizzando gli effetti del progetto per ambiti circoscritti, tali da rendere individuabile, osservabile e valutabile, con

aderenza e precisione, il fenomeno considerato.

I criteri generali, in base ai quali si procede nella valutazione di fattibilità multidimensionale delle alternative d'intervento, individuano le aree problematiche emerse dal progetto in esame (ad esempio, l'aspetto tecnologico, estetico, culturale, ambientale, energetico, finanziario, economico, procedurale, amministrativo, sociale, innovativo). A ciascun criterio generale è associato un insieme di criteri elementari scelti in base alle caratteristiche del progetto d'intervento.

Le priorità di criteri generali e criteri elementari sono definite rispetto a diversi scenari. Naturalmente, può non essere formulato alcun ordine di priorità. A conclusione della procedura vengono eseguite analisi di sensitività variando le priorità di criteri generali ed elementari nei diversi scenari configurati per verificare eventuali modifiche nell'ordine di preferibilità delle alternative precedentemente ottenuto.

**6.** La molteplicità di interessi che i progetti complessi sono in grado di sollecitare richiede che il processo di valutazione operi da un punto di vista sociale e coinvolga la collettività nelle scelte progettuali. Ciò significa individuare la distribuzione di effetti ed impatti prodotti dai progetti su specifici gruppi sociali interessati.

Parimenti, la collettività deve rientrare a pieno titolo nel processo valutativo per concorrere alla definizione di criteri di scelta, gerarchie, obiettivi che le alternative progettuali sono chiama-

te a considerare o perseguire.

L'impianto teorico-metodologico della disciplina della valutazione da tempo si è posto il problema di tener conto delle ricadute sociali dei progetti e di internalizzare il contributo dei processi partecipativi. In definitiva, si può sostenere che la "valutazione multidimensionale sociale e partecipata" - approccio capace di affrontare compiutamente gli aspetti dello sviluppo sostenibile - sia in grado non solo di evidenziare e migliorare gli effetti dei progetti sul benessere sociale ma anche di recepire le istanze della collettività poste dai processi di partecipazione, ottenendo con ciò una più elevata qualità di giudizio e una maggiore condivisione nelle scelte.

7. L'obiettivo di rendere la valutazione dei progetti generalizzata e confrontabile ai diversi livelli istituzionali pubblici (Ministeri, Regioni, Province, Comuni ecc.), implica che la procedura utilizzata debba avere caratteri di validità generale. Ciò segnala la necessità di predisporre apposite normative ufficiali che riconoscano criteri e metodi di valutazione in forme oggettive, esplicite ed uniformate. In questi casi la ragion pratica della valutazione sarebbe di valutare le scelte progettuali adottate rispetto a profili esigenziali ordinari e non quella di perseguire l'ottimizzazione di tali scelte sulla base di riferimenti soggettivamente fissati (ad esempio dal gruppo di progettazione), operazione quest'ultima che, in contesti aventi finalità non istituzionali, costituisce comunque un approccio metodologico auspicabile e d'indubbia validità.

**A partire dall'eccezionalità e dal valore dei beni architettonici e ambientali del nostro Paese, può essere opportuno distinguere tra "stimare", "valutare" e "creare valore"**



### **3. Valutare e/o valorizzare di Rocco Curto**

*Preside II Facoltà di Architettura Politecnico di Torino*

#### **3.1. Crisi della finanza immobiliare e riflessi sulle valutazioni di convenienza economica**

Teorie, strumenti di valutazione, pratiche e logiche dei risparmiatori e degli investitori sono oggi messi in discussione dalla crisi finanziaria in corso, come effetto causato dalla crisi *sub-prime* del luglio del 2007. La crisi, che deve ancora raggiungere il suo punto di culmine, ha innescato un processo inarrestabile nel settore del credito, con dimensioni mondiali. I mercati

immobiliari, che si caratterizzano proprio per la loro natura locale, assumono una dimensione globale, al pari di quelli finanziari, cui sono sempre più strettamente legati.

Anche il nostro Paese ne è coinvolto, sia pure con riflessi e dimensioni forse meno devastanti, data la stessa struttura del mercato immobiliare italiano e il suo minore livello di integrazione con quello finanziario e grazie a una politica del credito comunque più prudente. Il mercato immobiliare del nostro Paese, come del resto è confermato indirettamente dalla stessa manualistica, ha comunque avuto una sua evoluzione particolare e si è caratterizzato, fino alla fine degli anni novanta, come un mercato, in gran parte costituito dal segmento delle residenze, caratterizzato da finalità prevalentemente d'uso o di tipo patrimoniale, con una

scarsa presenza di investitori e uno scarso livello di integrazione con il mercato finanziario.

La redditività, in questo mercato fortemente frammentato e polverizzato, è stata nel tempo garantita dalla capacità dei prezzi di crescere più dell'inflazione, ossia dagli incrementi dei valori immobiliari. A fronte dei tassi di ritorno del capitale elevati, si sarebbero avuti tassi di ritorno sul capitale quasi nulli, dato anche il quadro legislativo. Un mercato dunque tutto rivolto al *capital gain*, in cui i flussi dei redditi hanno uno scarso peso.

La manualistica italiana riflette perfettamente questa condizione. Si concentra, infatti, sul valore di mercato, ignora l'approccio finanziario della manualistica anglosassone e considera il valore di capitalizzazione semplicemente come una procedura.



Con l'ingresso dell'Italia nell'Unione Europea, si riteneva che il meccanismo legato all'inflazione, sarebbe stato e il nostro mercato si sarebbe progressivamente uniformato a quelli dei Paesi anglosassoni, maggiormente integrati a quelli finanziari.

Questo processo di integrazione si è avviato e ha prodotto la formazione di segmenti di mercato, concentrati nelle grandi città (Milano e Roma), rivolti al puro investimento anche nelle forme più tipicamente finanziarie dei fondi immobiliari aperti ai capitali stranieri.

Il basso costo del denaro associato alla crisi del mercato finanziario, tra i suoi molteplici effetti, ha:

- sostenuto la crescita del segmento residenziale in termini sorprendenti, se consideriamo il numero stesso delle transazioni;
- innescato un repentino aumento dei prezzi, confermando la logica del *capital gain*;
- modificato le logiche stesse degli investitori e aperto ai fondi immobiliari.

Il mercato immobiliare italiano, anche per la presenza degli investitori stranieri, è divenuto più simile ai mercati anglosassoni e si è integrato al mercato finanziario e, in una forma anomala, a quello creditizio.

Se le famiglie, grazie al basso costo del denaro, sono entrate nel mercato immobiliare incrementando la domanda di residenze, anche con finalità di investimento, i grandi investitori hanno modificato le forme e le componenti stesse della redditività e

il rapporto stesso tra *equity* e mezzi di terzi.

I capitali propri, nei grandi investimenti, sono arrivati a rappresentare solo il 20% del capitale investito, al punto che con la negoziazione dei mezzi di terzi ha assunto un peso rilevante la leva finanziaria proprio nella costruzione della redditività complessiva degli investimenti.

Tassi di interesse bassi e redditività elevate - prodotte dagli incrementi dei prezzi e dai nuovi strumenti di finanza immobiliare con un'apparente assenza di rischi - stanno avendo effetti imprevedibili e devastanti. In futuro, non si può che prevedere più elevati rischi; una maggiore attenzione al peso (in termini di redditività prodotto dei flussi di reddito), un maggiore premio per il rischio sistemico e specifico, un diverso rapporto tra mezzi propri e mezzi di terzi.

Emergono con evidenza i limiti di un intero sistema finanziario e immobiliare tutto concentrato sul rischio specifico, dove la diversificazione territoriale e la maggiore integrazione finanziaria e creditizia, hanno accentuato la componente globale della crisi stessa, anche di quella immobiliare.

Si possono richiamare alcuni punti cruciali:

- l'aleatorietà del mercato e l'assenza/incapacità di previsione;
- i limiti dei sistemi e dei *tool* fino ad ora utilizzati per l'analisi del rischio;
- la scarsa eticità anche di coloro che fanno le valutazioni, degli *advisory*.

La stessa manualistica anglosassone mostra i suoi limiti, da una parte, sul piano strettamente “finanziario”. Le metodologie e gli strumenti operativi sono oggi messi in discussione, per gli effetti che la crisi finanziaria sta producendo. Dall'altra, indipendentemente dall'attuale contingenza storica, per il fatto che sono applicati al mercato immobiliare, i cui beni sono certamente più complessi dei prodotti finanziari e non automaticamente assimilabili ad essi. Gli indicatori di redditività utilizzati per valutare gli investimenti di natura finanziaria o industriale non possono essere applicati e trasferiti meccanicamente per valutare beni o progetti edilizi e territoriali, tanto meno quelli che riguardano il patrimonio storico, architettonico e ambientale del nostro Paese.

### 3.2. Economia reale e valorizzazione del patrimonio

I limiti della manualistica anglosassone nel mutuare l'approccio finanziario senza considerare le specificità dei beni e dei progetti immobiliari, sono particolarmente evidenti nel caso delle valutazioni riguardanti i beni di interesse storico, architettonico e ambientale. Proprio a partire dall'eccezionalità e dal valore dei beni architettonici e ambientali del nostro Paese, riconosciuti a livello internazionale, può essere opportuno distinguere tra “stimare”, “valutare” e “creare valore”. Con il termine “stimare” si possono circoscrivere, anche solo a fini strumentali e senza alcuna pretesa di classificazione, tutte quelle attività - ben rappresentate dalla manualistica italia-

na - finalizzate a prevedere il valore monetario - generalmente di mercato - di singoli beni o di sistemi o, ancora meglio, di patrimoni e grandi quantità: fino ad arrivare così a comprendere anche le procedure matematico-statistiche di tipo probabilistico del *mass appraisal*. Con questo, occorre comunque richiamare l'inadeguatezza delle teorie di mercato, la stocasticità di quest'ultimo, il problema della sua trasparenza, la necessità di osservare il mercato stesso e di prevedere non solo i prezzi ma anche le dinamiche, in definitiva, la centralità della previsione, non da ultimo, delle domande. Il termine “valutare” rimanda, invece, più istintivamente al momento della scelta tra alternative e alla verifica della convenienza economica e finanziaria degli investimenti e progetti privati e pubblici. È indubbio che l'approccio finanziario, mutuato dalla manualistica anglosassone, sia oggi il più diffuso anche nella valutazione non solo degli investimenti privati ma anche di quelli pubblici, per i quali sempre meno si può prescindere dai flussi finanziari attualizzati legati alla gestione. È probabile che l'attuale crisi porterà a verificare e rivedere tutti i dati di *input* fino ad ora utilizzati e lo stesso saggio di attualizzazione considerato in termini di costo opportunità del capitale, sia nelle relazioni tra mezzi propri e di terzi che nelle componenti stesse del rischio. Inoltre, porterà a rivedere profondamente gli strumenti e il processo stesso di valutazione, con una maggiore attenzione per il momento della previsione, sia pure a breve e media durata, se è vero ed è corretto che gli

investitori assumono come periodo di riferimento i 3/5 anni.

Va, infine, rilevato che nell'approccio finanziario anglosassone, come pure nelle pratiche di valutazione, spesso si considera come dato il progetto. La valutazione interviene nel momento finale, a posteriori, spesso senza interagire nelle scelte progettuali e costruttive: si assumono i dati quantitativi e li si traduce in flussi di cassa per attualizzarli, senza considerare l'apporto del valutatore al progetto, ossia lo stimolo "dell'economia" alla progettualità o, meglio ancora, nel "creare valore". Di qui l'introduzione del "creare valore" come finalità stessa del valutare e dello stimare.

Nelle stime del valore dei beni pubblici e privati, l'inadeguatezza della manualistica italiana e di quella anglosassone, considerata più innovativa, appare emblematica. Questa emerge in tutti quei casi in cui il valore non possa essere dedotto per comparazione dal mercato, né possa essere definito secondo l'approccio del costo di ricostruzione deprezzato o reddituale. Si tratta di tutti quei beni per i quali è venuta meno la destinazione originaria, come fabbriche, caserme, palazzi, stazioni, castelli, ossia beni il cui valore è strettamente legato e dipende dall'uso o meglio dall'attività economica e di servizio cui potranno essere destinati. Il valore dei beni storico-architettonici dipenderebbe, se si escludono quelli residenziali, dai flussi dei redditi generati, ossia il valore si definirebbe come valore reddituale più che di mercato.

Il valore dei beni di interesse storico/architettonico, pubblici e pri-

vati, può essere facilmente sotto o sovrastimato, se le valutazioni non sono accompagnate da vere e proprie ipotesi progettuali. Il valore dei beni che hanno perso la loro destinazione originaria si definisce, infatti, come potenziale o, ancora meglio, non come un unico valore ma sottoforma di un *range* di valori che può variare in modo significativo, proprio in ragione delle differenti scelte progettuali.

Il valore non è, infatti, solo intrinseco ai beni. Non è solo correlato all'entità delle qualità storiche, artistiche e architettoniche. Dipende dalle potenzialità di valorizzazione, le quali sono a loro volta correlate al progetto di restauro e, ancor più, alle alternative di riuso. La stima non può basarsi sugli stati di fatto – edilizio, urbanistico, normativo – ma deve essere sviluppata ricorrendo alla simulazione di scenari e ipotesi d'uso alternative possibili sul piano urbanistico ed economico. Il valore, in definitiva, dipende e può variare in funzione del progetto e della sua fattibilità in gran parte legata alle domande reali e potenziali.

La stima e la valutazione devono individuare soluzioni meta progettuali alternative, devono connettere le analisi di conoscenza e di compatibilità degli usi con quelle di fattibilità urbanistica, normativa, economica e gestionale, devono avvalersi di più competenze.

Le possibili funzioni devono essere compatibili con gli apparati decorativi ed artistici, con le caratteristiche architettoniche, distributive e volumetriche dei beni. Devono rispondere ai requisiti prestazionali richiesti al manufatto dalle specifiche attività cui devono es-

sere destinati; devono, inoltre, rispondere a domande reali o potenziali, prefigurare possibili varianti di piano; devono essere individuate avendo chiarito con le amministrazioni locali le possibili variazioni normative e avendo prefigurato preliminarmente con gli organi di tutela vincoli e interventi ammissibili.

Approccio e metodo sono assolutamente diversi e più complessi di quelli generalmente utilizzati nella stima dei beni che hanno un proprio mercato o che hanno natura di puro investimento. Non si può prescindere, infatti, dalla conoscenza storico/architettonica del bene, occorre avvalersi dell'analisi del contesto normativo, economico, sociale e culturale e, in particolare, bisogna considerare come momento particolare e centrale per la valorizzazione la previsione delle domande: tanto più per i manufatti che richiedono il riutilizzo di enormi superfici e volumetrie, per le quali è più difficile garantire la fruizione. La stima e la valutazione in questi casi si connotano per il loro carattere simulativo, probabilistico, multidisciplinare, in quanto devono considerare scenari e ipotesi progettuali alternativi verificati sul piano della fattibilità.

Si può richiamare il valore di trasformazione, impiegato nell'estimo italiano per determinare il valore dei suoli in ragione della loro edificazione oppure l'*Highest and Best Use* (HBU), che nella manualistica anglosassone è impiegato per determinare il valore sulla base di ipotesi alternative d'uso - fisicamente, finanziariamente possibili e legalmente permesse - in grado di garantire il più elevato tasso di redditività.

Questo criterio di per sé stesso non può però guidare la stima e la valorizzazione dei beni di interesse storico e architettonico, in quanto l'*Highest and Best Use* deve essere "compatibile con la natura dei beni", le cui qualità devono essere tutelate e preservate per le generazioni presenti e future. Del resto, presenta gli stessi limiti, anche quando applicato a progetti di nuova costruzione.

L'HUB ignora il bene o il progetto, li dà per scontati, li assume senza considerare l'apporto del progetto alla formazione del valore. I beni immobiliari sono invece beni complessi: hanno un elevato valore d'uso, di scambio oltre a quello reddituale e d'investimento; presentano qualità stratificate, storiche, architettoniche, tecnologiche, costruttive, da cui sempre più dipende il loro valore economico, sia esso di mercato e/o reddituale.

Le caratteristiche del nostro Paese, l'unicità del suo patrimonio storico-ambientale e, non ultimo, la nostra cultura portano dunque a prestare una particolare attenzione al bene e al progetto; inducono a considerare alternative d'ipotesi progettuali, a verificare la compatibilità degli usi e, in particolare, assumono lo stesso progetto come elemento stesso di "creazione del valore". La valorizzazione comporta, dunque, che si individui tra tutte le destinazioni possibili quella in grado di garantire il valore maggiore non solo sul piano finanziario ma anche su quello della preservazione del bene, una sorta di "valore di conservazione" ossia di valore potenziale, creabile con l'intervento di restauro e di riuso.



## 4. Valutazioni immobiliari a fini fiscali

di Gianni Guerrieri

Direttore Centrale Servizio Consulenze e Stime Agenzia del Territorio

### 4.1. Premessa

Il tema delle valutazioni immobiliari a fini fiscali è un tema specifico che riguarda strettamente l'attività dell'Agenzia del Territorio.

Questo può essere declinato sotto due diverse angolature. Da un lato vi sono le valutazioni immobiliari finalizzate alla determinazione del "reddito normale" da assoggettare ad imposte sui redditi, che sono rappresentate dalle tecniche relative all'attribuzione della cosiddetta "rendita catastale" a ciascuna unità immobiliare censita in catasto. Dall'altro lato, si pongono le valutazioni immobiliari necessarie per l'accertamento degli imponibili prevalentemente nell'ambito delle *transfer tax*

(imposte sul valore dei trasferimenti immobiliari).

Per motivi di spazio non è possibile sviluppare l'analisi in modo particolareggiato su entrambi i fronti, pertanto fornirò solo alcuni brevi cenni sul tema della determinazione del reddito normale, mentre proverò a sviluppare con qualche dettaglio il tema delle valutazioni immobiliari ai fini dell'accertamento fiscale delle imposte indirette.

### 4.2. Valutazione immobiliare per rendita catastale

La questione della determinazione del reddito normale, limitandoci al solo segmento dei fabbricati ed escludendo quindi i terreni, è ferma alle regole definite nel 1938 con l'impianto del Catasto urbano, alle tariffe d'estimo aggiornate ai redditi del 1988-89 e alla classificazione degli immobili attuata al momento del loro accatastamento, salvo i casi in cui sono state operate variazioni. È un impianto obsole-

to che non può essere aggiornato ma soltanto profondamente riformato.

Dal 2001 l'Agenzia del Territorio ha sviluppato una estesa sperimentazione concernente le tecniche di *mass appraisal*, mediante l'impiego di funzioni di regressione in grado di spiegare i valori ed i redditi in funzione delle caratteristiche dell'edificio e di poche caratteristiche del bene, all'interno dell'edificio. Le funzioni di regressione determinate su un campione significativo di beni immobili funzionalmente omogenei e appartenenti anche a zone territoriali relativamente omogenee, consentono di stimare il valore (e il reddito) di un bene, una volta conosciute le salienti caratteristiche del bene stesso che prevedono esclusivamente il sopralluogo esterno, laddove le informazioni derivate da ortofoto oblique e da tutte le restanti informazioni disponibili non risultino sufficienti.

Va tenuto presente che una riforma del sistema estimativo catastale rappresenta una operazione ciclopica dovendo occuparsi di oltre 53 milioni di unità immobiliari e quindi, a meno di non prevedere tempi di realizzazione in un così lungo periodo di tempo alla fine del quale, secondo la celebre e sarcastica battuta di Keynes, *saremo tutti morti*, non è possibile adottare sistemi di stima puntuale come accade, per esempio, nel sistema olandese. D'altra parte, anche a causa della notevole variabilità dei sistemi urbanistici e costruttivi presenti in Italia, esiste un problema di equità o di perequazione che sconsiglia l'utilizzo di tecniche eccessivamente semplificate, se non



proprio rozze, di determinazione degli imponibili a fini catastali, tecniche, per esempio, adottate nel Regno Unito ai fini della *Council tax*. L'approccio seguito nelle sperimentazioni condotte ha dato buoni risultati. È ovvio che con un approccio simile non è del tutto irrilevante la probabilità che si commetta un grado di errore non del tutto trascurabile. Tuttavia, la comparazione tra costi e risultati consente di poter accettare quel rischio. D'altra parte, poiché si parte da livelli di distorsione e di iniquità enormi, è facile poter far meglio.

**La questione della determinazione del reddito normale è ferma alle regole definite nel 1938 con l'impianto del Catasto urbano, alle tariffe d'estimo aggiornate ai redditi del 1988-89 e alla classificazione degli immobili attuata al momento del loro accatastamento**

#### **4.3. Catasto a redditi e valori**

Queste tecniche, poiché richiedono la disponibilità di dati reali sui prezzi o sui canoni di locazione, risultano concretamente più facilmente applicabili per stimare i valori che non i redditi normali. Ovviamente, i redditi possono essere stimati dai valori normali applicando tassi di rendimento di mercato. Si può infatti ipotizzare che il tasso di rendimento sia soggetto, per le forze della concorrenza, ad una maggiore uniformità che non il valore assoluto dei redditi (o dei valori). Ciò consente di ampliare la zona territoriale entro cui raccogliere le informazioni campio-

narie, posto che le informazioni sui canoni di locazione – veri – sono oggi assai più difficili da ottenere, oltre che maggiormente segmentati, rispetto ai valori. In effetti, la scelta per un catasto a valori o a redditi, non dipende dalle tecniche utilizzate nella stima, bensì soltanto dal tipo di sistema impositivo sugli immobili che il Legislatore vuole e intende applicare. Nelle condizioni date, in cui sussistono sia imposte di natura patrimoniale (ICI), sia imposte sul valore dei trasferimenti, oltreché sui redditi da fabbricati, non vi è nulla di particolarmente strano – se si escludono approcci ideologici – nel concepire un catasto a valori e a redditi, perché entrambi sono termini che servono. Altro è, invece, se si intende modificare il sistema tributario, ancorandolo più fortemente al reddito effettivamente percepito e abolendo o riducendo drasticamente le imposte sul valore dei trasferimenti immobiliari. Tra l'altro, non è comunque da trascurare il significato extrafiscale, per la trasparenza dei mercati immobiliari, che può derivare da un sistema catastale a valori e redditi profondamente rinnovato.

L'attuazione di un processo di riforma del genere non è ovviamente nella disponibilità dell'Agenzia, che dovrà sostenere e seguire le scelte dell'Autorità Politica, nel rispetto della propria specifica autonomia tecnica.

Sul tema della determinazione della rendita catastale, della riforma del sistema estimativo e delle esperienze maturate in questi ultimi anni dall'Agenzia del Territorio mediante l'utilizzo delle tecniche *mass appraisal*, si potrebbe dire molto di più. Tuttavia, come si è detto in premessa, vorrei concentrare un

poco più di attenzione sull'altra angolatura attraverso cui osservare il tema delle valutazioni immobiliari a fini fiscali, quella di supporto all'accertamento degli imponibili relativi alle imposte indirette sui trasferimenti.

#### 4.4. Valutazione immobiliare per accertamento fiscale

Storicamente, come è noto, coloro che presidiavano queste ultime attività erano gli uffici tecnici erariali (UTE). In questa occasione ho avuto il piacere di riesaminare l'*excursus* storico della regolazione operativa, tra circolari, decreti e qualche norma emanati dall'inizio del '900 e poi soprattutto negli anni '30, delle attività di supporto degli Uffici tecnici di Finanza prima e poi degli Uffici tecnici erariali all'accertamento dei valori imponibili ai fini delle imposte attinenti ai trasferimenti immobiliari (Registro, successioni e poi, in seguito, IVA, INVIM ecc).

Alcuni punti che ho tratto da questa purtroppo rapida disamina, possono così riassumersi:

- le valutazioni immobiliari ai fini dell'accertamento fiscale sono storicamente stime effettuate in modo speditivo e da sempre sono definite "sommarie";
- da sempre, si può dire, esiste un problema di rapporto tra gli Uffici competenti dell'accertamento delle entrate (Uffici del registro) e gli Uffici tecnici di supporto in ordine alla regolazione dei flussi di richieste da espletare;
- la possibilità di procedere a stime speditive è sostenuta storicamente

dall'alimentazione di un sistema informativo in grado di consentire una conoscenza approfondita del mercato immobiliare e della sua dinamica.

A quest'ultimo riguardo rilevo che negli anni '30 furono istituite le "Monografie tecnico-economiche" che rappresentavano non un semplice lavoro di raccolta e compilazione di informazioni rilevanti ma, con le parole della circolare del 6 maggio 1935: *«un'armonica e razionale assimilazione degli elementi influenti al fine estimativo»*.

I motivi e l'importanza della redazione di tali "Monografie" sono espressi nella circolare sopraddetta e ne vorrei citare un passo per esteso. In esso è infatti rappresentato, al di là del linguaggio un po' desueto, un "dover essere" imprescindibile della figura del tecnico estimatore in generale ma, più in particolare, di coloro che sono tenuti a compiere valutazioni in tempi rapidi:

*«Un beneficio grandissimo [...] che discende dalla diligente compilazione iniziale e dal continuo aggiornamento delle Monografie; [è] quello di spingere il tecnico a tenersi sempre in intima conoscenza dell'evoluzione tecnica ed economica della proprietà immobiliare, a studiarne le cause, ad indagare i rapporti che intercorrono fra i diversi fattori. Un beneficio che combatterà due gravi pericoli ai quali, non di rado, il funzionario va incontro: quello di meccanizzare il proprio lavoro e di produrlo influenzato da un ritardato adeguamento alla realtà contingente»*.

Per quanto attiene, invece, il rapporto tra gli uffici tecnici e gli uffici fiscali la

questione, ieri come oggi, risiede nella difficoltà a costruire sistemi di selezione delle richieste da parte degli uffici fiscali in grado di mantenere un certo grado di deterrenza dell'accertamento e, al contempo, di rendere economicamente efficace l'accertamento stesso. Così spesso, in molti periodi con diversità territoriali anche notevoli, le richieste non subivano alcun filtro, causando un eccesso di domanda rispetto alla capacità di offerta del servizio. È un tema così attuale che una delle prime azioni che ho cercato di portare a termine, come nuovo Direttore di Consulenze e Stime, è stata la sottoscrizione di una convenzione con l'Agenzia delle Entrate che fissasse, per ciascun ufficio, il grado di capacità operativa disponibile e, quindi, il numero di beni immobili su cui rilasciare una stima fiscale.

Resta l'altro tema di fondo inizialmente accennato: perché le stime fiscali sono generalmente speditive e quindi "sommarie"? Ciò porta ad una domanda conseguente: esistono caratteristiche specifiche e proprie delle valutazioni immobiliari destinate all'accertamento degli imponibili delle imposte sui trasferimenti?

Si possono individuare tre elementi caratteristici:

- 1) l'esistenza di una scadenza data dalla tempistica del contenzioso tributario;
- 2) l'impossibilità, nella maggior parte dei casi, di poter procedere a un sopralluogo;
- 3) il costo notevole nel reperire una serie di informazioni di cui nor-

malmente dispone il proprietario, ma non l'ufficio fiscale (certificazione urbanistica, esistenza di vincoli, ecc).

L'esistenza di una scadenza non è di per sé una caratteristica che debba necessariamente incidere sulle modalità della stima. Pur tuttavia nella prassi sovente si è stati costretti o a rinunciare a svolgere la prestazione, oppure a svolgerla in tempi ridottissimi compatibili con i procedimenti giurisdizionali qualora l'invio da parte dell'ufficio fiscale delle richieste avviene a ridosso delle scadenze. In tal caso, qualora si opti per effettuare la stima fiscale, è inevitabile un approccio «rapido» alla stima stessa.

L'impossibilità del sopralluogo deriva dal fatto che molto spesso il contribuente non è disposto a concedere al funzionario dell'Agenzia del Territorio (o prima dell'UTE), l'accesso ai luoghi. Il costo della raccolta delle informazioni dipende dal fatto che né l'ufficio del registro, né quello del territorio dispongono di queste informazioni e che dunque averne la disponibilità dipende, ancora una volta, dalla disponibilità del contribuente a fornirle.

In generale, fa enorme differenza se la valutazione di un immobile è effettuata per conto del proprietario, o, come nel caso delle stime fiscali, per conto di un terzo e, generalmente, a danno del proprietario.

Sono dunque gli elementi dati dalla difficoltà a svolgere il sopralluogo e dal costo dell'ottenimento della documentazione necessaria a spiegare perché, storicamente, questo tipo di stime sono "sommarie".

Questa ragione non può significare,

come spesso ha significato, assenza di chiarezza ed insufficiente esposizione dei criteri metodologici. Ancora nel 2001 si raccomandava agli Uffici in una ennesima circolare di rendere sempre *«evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando, peraltro, di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento e di esporre i calcoli effettuati onde dimostrare i risultati ottenuti»*. (circolare, n. 8 /2001).

#### 4.5. Valore normale

Non v'è dubbio, peraltro, che un sistema catastale in grado di seguire con maggiore dinamismo l'evoluzione dei redditi e dei valori ridurrebbe drasticamente il fabbisogno di stime puntuali, ai fini dell'accertamento delle imposte sui trasferimenti (e sui redditi), limitandosi a quei segmenti funzionali dei beni con scarsità di mercato o estremamente complessi (che si possono ricondurre per la maggior parte alle categorie speciali del Catasto – impianti industriali e commerciali, uffici strutturati, ecc). L'attuale obsolescenza del Catasto rende, infatti, più acuta la necessità di stime fiscali per l'accertamento. Poiché effettuare stime fiscali su tutte le transazioni è impossibile, il legislatore ha scelto di modificare la normativa per riprodurre, in qualche modo, la funzione di filtro finora svolta o che avrebbe dovuto svolgere la rendita catastale (o il valore catastale, qualora la rendita è convertita in valore mediante i noti moltiplicatori). Il filtro, in questo caso, è stato denominato "valore normale". Sostanzialmente, ancorché la norma, in particolare nel campo dell'IVA, consenta un uso ancor più stringente rispetto a quello di filtro e di selezione del ri-

schio, è proprio questo l'uso che ne stanno facendo, di fatto, gran parte degli uffici delle entrate.

Il valore normale, com'è noto, è posto pari al prodotto tra il valore normale unitario e la superficie catastale dell'immobile: il valore unitario è calcolato in base alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio e a coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile: il taglio della superficie ed il livello di piano.

Il valore normale è, quindi, un valore convenzionale che si calcola considerando una quotazione base e una serie di coefficienti moltiplicatori. Non v'è dubbio che questa modalità di valutazione può essere in taluni casi particolarmente imprecisa. Per questa ragione deve essere utilizzata soltanto allo scopo di segnalare il rischio-evasione ed un primo presumibile ammontare. Sono poi necessarie ulteriori e concordanti prove (in particolare verifiche bancarie e sui movimenti finanziari) per accertare l'evasione.

L'utilizzo dello strumento del valore normale, anche per sue intrinseche criticità, non ha comunque fatto venire meno l'esigenza da parte dell'Agenzia delle Entrate di richiedere il supporto dell'Agenzia del Territorio.

#### 4.6. Convenzione Agenzia Territorio - Agenzia Entrate

Per questa ragione, come già ho detto, e quindi al fine di regolamentare il flusso delle richieste di stime fiscali, da parte dei vari uffici dell'Agenzia delle Entrate siti su tutto il territorio nazionale agli Uffici Provinciali del Territorio e di rafforzare il nostro sup-

porto all'azione di contrasto all'evasione fiscale in campo immobiliare, si è pervenuti a maggio 2008, alla stipula del «*Protocollo d'intesa sperimentale per la regolamentazione degli adempimenti connessi all'attività estimativa richiesta dall'Agenzia delle Entrate all'Agenzia del Territorio*». Si è voluta questa fase sperimentale proprio per verificare i termini della collaborazione e la sua efficacia. Entro dicembre o al più gennaio del prossimo anno si andrà alla stipula di una convenzione triennale.

Il Protocollo definisce, in particolare, la natura dei servizi che l'Agenzia delle Entrate può richiedere all'Agenzia del Territorio, le procedure di attivazione della fornitura dei servizi, le forme di collaborazione tra le parti. L'Agenzia delle Entrate effettuerà le richieste di stima con cadenza costante, almeno

quattro mesi prima della scadenza dei termini per l'accertamento fiscale, all'Ufficio Provinciale competente per territorio. Metterà a disposizione tutta la documentazione utile in suo possesso (l'Agenzia delle Entrate potrà richiedere stime particolareggiate per le categorie catastali a destinazione speciale "D", per quelle a destinazione particolare "E", nonché per altre fattispecie di immobili per i quali ritenga di richiedere stime particolareggiate).

L'Ufficio Provinciale del Territorio redigerà la relazione di stima sommaria o particolareggiata, effettuando di norma il sopralluogo e indicandone la data nella perizia. Laddove cause ostative debitamente relazionate nella perizia stessa impediscano il sopralluogo interno all'unità immobiliare, deve essere comunque effettuato un sopralluogo esterno all'edificio e in generale all'immobile. Resta inteso che, nell'ipotesi in cui non sia possibile eseguire alcun sopralluogo, a maggior ragione se ne deve rendere fondata motivazione nella relazione di stima.

Qualora le difficoltà connesse allo svolgimento del sopralluogo impediscano la determinazione sufficientemente certa della consistenza, si dovrà far riferimento alla documentazione planimetrica rinvenibile in Catasto, e ad ogni altra documentazione qualora fornita dall'Agenzia delle Entrate.

L'Ufficio Provinciale, provvederà, in piena autonomia, all'organizzazione delle necessarie operazioni e allo svolgimento dell'incarico entro il 60° giorno, se trattasi di stima sommaria, e entro il 90° giorno, se trattasi di stima particolareggiata, dall'arrivo della richiesta e della relativa documentazione.



Parallelamente, si è deciso di affrontare in modo drastico il conseguimento di una maggiore uniformità di comportamenti presso i diversi Uffici provinciali. Si sta così operando per definire nel dettaglio regole e processi di riferimento cui un'organizzazione nelle sue diverse articolazioni territoriali deve uniformarsi; ciò rappresenta anche lo *standard* condiviso e trasparente a partire dal quale possono essere svolte attività di controllo e/o di *audit*. Conseguentemente, si procede anche ad una intensa attività di aggiornamento e di formazione su principi e regole che si intendono adottare. Il dettaglio delle regole e dei processi di riferimento è in corso di realizzazione con la predisposizione del "*Manuale operativo delle stime immobiliari dell'Agenzia del Territorio*". Tale manuale investirà le attività estimative dell'Agenzia ad eccezione di quelle catastali per le quali, ovviamente, occorre una innovazione normativa per attuare la riforma.

In effetti, il sistema generale delle regole esplicite cui attenersi è rimasto ancorato alla storia delle circolari e delle direttive emanate nel tempo dall'ex Direzione Centrale dei Servizi Tecnici Erariali.

È divenuto dunque indispensabile, per un'organizzazione che intenda migliorare in trasparenza e affidabilità, dotarsi di un sistema di regole condiviso tale da consentire una maggiore uniformità dei comportamenti tecnici, contenendo e orientando entro un processo logico-formale, distinguibile ed esplicitato, gli inevitabili giudizi soggettivi del tecnico valutatore.

Il primo obiettivo che si intende rag-

giungere con la redazione di questo "*Manuale*" è quello dunque di realizzare la massima standardizzazione possibile dei processi estimativi adottati dall'Agenzia e dei relativi prodotti, cercando di livellarne verso l'alto la qualità.

Tra i tecnici dell'Agenzia vi è una diffusa cultura estimativa: si tratta, per lo più, di conoscenze di Estimo classico di scuola italiana che tuttora consentono, nella maggior parte dei casi, di affrontare e risolvere molti dei quesiti estimativi posti dalla pratica quotidiana. Ciò nonostante, è indispensabile che l'Agenzia allarghi i propri orizzonti alle tecniche estimative oggi presenti con la crescita delle imprese e dei fondi immobiliari e con la complessità delle richieste delle pubbliche amministrazioni nel campo della valorizzazione del patrimonio pubblico.

Il secondo obiettivo è, dunque, quello di fornire ai tecnici valutatori dell'Agenzia gli strumenti attraverso i quali è possibile confrontarsi con gli *standard* internazionali di valutazione e con i procedimenti a carattere finanziario di scuola anglosassone.

Ovviamente, il "*Manuale*" operativo delle stime non è né un "*Manuale*" di estimo, né un insieme di casi, ma lo sforzo di delineare regole di comportamento che consentano di tradurre nella realtà operativa concreta gli indirizzi teorici dell'estimo. Poiché gran parte delle stime effettuate dall'Agenzia sono di tipo comparativo di mercato, la prima *release* del "*Manuale*" sarà incentrata proprio sul procedimento del *Market Comparison Approach*. È chiaro che il "*Manuale*" tiene conto di quanto contenuto nel "*Codice delle valutazioni immobiliari*" di **Tecnoborsa**.

Sul “*Manuale*”, solleciteremo, ovviamente, un confronto costruttivo con il mondo accademico e professionale al fine di migliorare ed orientare al meglio lo strumento.

La realizzazione di questo “*Manuale*” consentirà, anche nel campo delle stime “sommarie” a fini fiscali, di definire in modo esauriente modi e processi e, quindi, di rendere più trasparente, anche nei confronti del contribuente e del giudice tributario, la determinazione degli imponibili.

Di ausilio a questo processo è la ormai realizzata “Banca dati nazionale delle perizie di stima” che rappresenta uno strumento con potenzialità assai elevate per il controllo ma anche per la crescita della comunità professionale dell’Agenzia.

#### 4.7. OMI

Infine, vorrei concludere facendo riferimento al ruolo dell’Osservatorio del mercato immobiliare. Esso svolge la stessa funzione che dalla fine degli anni trenta e per numerosi anni hanno svolto le citate “*Monografie tecnico-economiche*” sul mercato immobiliare. Ovviamente, il supporto alle attività estimative non sta tanto nella elaborazione delle quotazioni, che possono rappresentare un elemento successivo di controllo e verifica, quanto nella utilizzazione delle schede di rilevazione che rappresentano, per ciascun semestre, vere e proprie indagini di mercato. Si deve tener conto, infatti, che i recenti mutamenti nella tassazione immobiliare hanno comportato una emersione significativa dei prezzi “veri” soprattutto nel settore residenziale e l’andata a regime del rapporto

di collaborazione con ASSILEA (l’Associazione delle società di leasing) ha fornito all’Osservatorio un forte contributo conoscitivo sui prezzi relativi ai settori non residenziali.

L’Osservatorio, infine, con l’elaborazione delle statistiche sul numero delle compravendite, sull’andamento dei prezzi, sulle nuove costruzioni e sui mutui ipotecari, assolve al compito, penso utile, di fornire l’informazione economica sul mercato immobiliare del nostro Paese.

L’Agenzia del Territorio, dunque, sta riqualificando la propria attività ed è sicuramente interessata ai confronti con il mondo accademico e professionale sui temi in questione.

### 5. L’indennità di espropriazione delle aree edificabili

*di Paolo Stella Richter*

*Ordinario di Diritto Amministrativo  
Università La Sapienza di Roma  
Presidente AIDU*

La storia della disciplina della indennità di espropriazione delle aree fabbricabili è la storia di una guerra tra i proprietari, titolari di rendita parassitaria, e il legislatore statale, nella quale il secondo è uscito regolarmente sconfitto. I termini del problema possono essere così sinteticamente riassunti: la trasformabilità edificatoria, che ha tanto rilevanza sotto il profilo economico, non deriva da una qualche caratteristica intrinseca del bene, ma da una gratuita attribuzione effettuata dall’Amministrazione con il piano regolatore; il quale non è affatto mero esercizio di

discrezionalità tecnica, come ebbe ad affermare (oh beata ingenuità!) la Corte Costituzionale, ma atto “politico” di latissima discrezionalità, ai limiti dell’arbitrarietà. Ne consegue che sembra del tutto ingiustificato far pagare all’Amministrazione espropriante ciò che la stessa ha in precedenza gratuitamente elargito. E ha un bel dire la Corte di Cassazione che occorre tener conto della edificabilità legale; in realtà la legge non c’entra nulla, perchè è il piano regolatore che dà o toglie “*secondo che avvinghia*”.

In tale ottica la cosiddetta legge sulla casa (22 ottobre 1971 n. 865) stabilì, per le espropriazioni pronunciate in favore di soggetti pubblici, che l’indennità fosse commisurata al “*valore agricolo medio*”, seppure corretto, relativamente alle “*aree comprese nei centri edificati*”, moltiplicandolo per un coefficiente variabile in funzione della entità della popolazione del Comune. Il legislatore ritenne di dare fondamento logico-giuridico a tale disciplina con la legge 28 gennaio 1977 n. 10 (“*norme per la edificabilità dei suoli*”, più nota come legge Bucalossi) stabilendo che qualsiasi nuova costruzione fosse “*subordinata a concessione*”, cioè a un atto con il quale il Comune concedente avrebbe dovuto trasferire al concessionario una facoltà, in principio spettante appunto alla Pubblica Amministrazione.

L’impianto normativo fu però presto demolito dalla Corte Costituzionale, che osservò come la concessione di costruzione non potesse essere rilasciata che al proprietario del terreno o a chi avesse un titolo derivato dallo stesso e vedesse il suo possibile con-

**Il dettaglio  
delle regole  
e dei processi  
di riferimento  
è in corso  
di realizzazione  
con la  
predisposizione  
del “Manuale  
operativo  
delle stime  
immobiliari  
dell’Agenzia  
del Territorio”**

tenuto rigorosamente predeterminato dalle previsioni conformative del piano regolatore.

La concessione di costruzione non era quindi altro che un atto autorizzatorio dell’esercizio di facoltà in realtà già insite nel diritto di proprietà al momento della relativa richiesta e, quindi, era in realtà la vecchia licenza edilizia cui, a parte il nuovo carattere della onerosità, il legislatore si era limitato a cambiare il nome, non la natura e il contenuto.

A questo punto il legislatore intervenne nuovamente stabilendo (art. 5 bis del decreto legge 11 luglio 1992 n. 333, convertito, con modificazioni, in legge 8 agosto 1992 n. 359), che l’indennità dovesse essere determinata in base alla media aritmetica tra il valore venale dell’area e il reddito dominicale di cui al testo unico delle imposte sui redditi, ulteriormente ridotta del 40 per cento (salva la possibilità di evitare tale ulteriore riduzione convenendo la cessione volontaria). Tale

nuova disciplina ha retto in un primo tempo alle censure di incostituzionalità in quanto la Corte ha sempre ritenuto che la garanzia contenuta nell'art. 42, terzo comma, della Costituzione (*“La proprietà privata può essere, nei casi preveduti dalla legge, e salvo indennizzo, espropriata per motivi d'interesse generale”*), non assicura affatto il valore venale; l'indennizzo, secondo la Corte, doveva non essere irrisorio o simbolico, costituendo invece il massimo impulso compatibile, secondo la discrezionale valutazione del legislatore, con l'equilibrio della finanza pubblica.

Si trattò, però, della vittoria di una battaglia, non della guerra, in quanto nel frattempo la Corte Europea dei Diritti dell'Uomo – CEDU andava condannando a più riprese la Repubblica Italiana per violazione del diritto di proprietà, che è uno dei diritti fondamentali garantiti appunto dalla Convenzione internazionale istitutiva della Corte stessa. Ora, con la legge di revisione costituzionale del 2001 la potestà legislativa è stata assoggettata (art. 117, comma 1) al rispetto, oltre che della Costituzione e dell'ordinamento comunitario, altresì degli *“obblighi internazionali”*, derivanti cioè da tutte le convenzioni internazionali cui la Repubblica Italiana abbia aderito. In tal modo l'orientamento costante della CEDU è venuto a costituire un ulteriore parametro di legittimità costituzionale (alla stregua – secondo la terminologia della Corte – di norma interposta) e ha portato, quindi, alla dichiarazione di illegittimità del criterio di determinazione dell'indennità di esproprio delle aree fabbricabili (sentenza 24 ottobre 2007 n. 348).

Con tempestività degna di miglior causa la legge finanziaria 24 dicembre 2007 n. 244 ha fatto la dichiarazione di resa, stabilendo che *“l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene”* e che in caso di cessione volontaria essa è addirittura *“aumentata del 10 per cento”* (viene così indennizzata in misura superiore al prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione!).

Chiunque intende che una simile normativa è, oltre che iniqua, economicamente insostenibile. Ed, infatti, il risultato è che espropri di pubblica utilità non se ne fanno praticamente più, facendosi ricorso a forme alternative più o meno sperimentali come le cosiddette *“compensazioni”*.

È lecito sperare che si giunga invece, finalmente, ad affrontare radicalmente il tema della perequazione urbanistica, con cui eliminare alla radice le conseguenze dell'intrinseca e ineliminabile disegualianza ingenerata dalle scelte di piano, secondo un disegno complessivo da tempo proposto e sostenuto dall'Associazione Italiana di Diritto Urbanistico. •



# QEI

Quaderni  
di ECONOMIA IMMOBILIARE

PERIODICO  
SEMESTRALE DI  
TECNOBORSA

## I NUMERI PUBBLICATI

- ▶ **QEI N. 9 - 2008**  
**Indagine Tecnoborsa 2008**  
Transazioni effettuate e mutui
  
- Indagine Tecnoborsa 2008**  
Transazioni previste
  
- Finanziaria 2008**  
Norme sulla casa
  
- Banca d'Italia**  
Mutui e cicli immobiliari

► **QEI N. 8 - 2007**

**Tecnoborsa**

Risparmio energetico

**Indagine Tecnoborsa 2007**

Transazioni e mutui

**Tecnoborsa**

Vivere la casa

**Confedilizia**

Fiscalità e nuovo Catasto

► **QEI N. 7 - 2007**

**Tecnoborsa *Observer del Working Party  
on Land Administration dell'Unece***

Le attività di Cooperazione con le Nazioni Unite

**Protocollo di Kyoto**

Scenari e Opportunità

**Indagine Tecnoborsa 2006**

Transazioni e Mutui

**Indagine Tecnoborsa 2006**

Intermediazione e Valutazione

► **QEI N. 6 - 2006**

**Codice delle Valutazioni Immobiliari**

La qualità del processo e del servizio

**Indagine Tecnoborsa 2006**

Ristrutturazioni e incentivi fiscali

**Un trentennio Istat**

La nuova casa degli italiani

**Arbitrato e Conciliazione**

Forme di giustizia alternativa

► **QEI N. 5 - 2005**

**Borsa Immobiliare Italiana**

Dalla Borsa Immobiliare locale alla BII:  
la sfida per la realizzazione di un progetto di sistema

**Centro Studi Tecnoborsa**

L'Indagine 2005 sulle famiglie italiane:  
Transazioni effettuate e previste

**Tecnoborsa**

La casa dei desideri

**Banca d'Italia**

Un confronto internazionale su mercati immobiliari,  
famiglie e strumenti finanziari

► **QEI N. 4 - 2005**

**Centro Studi Tecnoborsa**

L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane: Transazioni  
L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane:  
Intermediazione e Valutazione

**Istat**

Il Censimento 2001: edifici e abitazioni

**I diritti di proprietà per i poveri:  
una prospettiva globale**

Il Terzo Forum Internazionale  
sull'Economia Immobiliare

► **QEI N. 3 - 2004**

**Speciale Forum Roma 2003**

**Atti del Secondo Forum Europeo  
sull'Economia Immobiliare**

**Terra per lo Sviluppo**

Finanziamenti e Infrastrutture per il Mercato

**Rome Forum 2003 Special**

**Land for Development**

**The Second European Real Estate Forum  
Proceedings**

*Financing and Marketing Infrastructures*

► **QEI N. 2 - 2004**

**Centro Studi Tecnoborsa**

L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane  
Aste e Mutui

**Banca d'Italia**

I prestiti bancari  
per l'acquisto di abitazioni

**Associazione Bancaria Italiana**

Un panorama sulle obbligazioni garantite

**Confindustria**

Il rapporto tra banca  
e impresa in Italia

► **QEI N. 1 - 2003**

**Financing & Market Infrastructure**

Il Secondo Forum Europeo  
sull'Economia Immobiliare

**Osservatorio Tecnoborsa**

Il patrimonio immobiliare  
e delle famiglie in Europa e USA

**Standard Internazionali**

La misurazione del valore degli immobili

**Cartolarizzazioni**

Nuovi strumenti di finanza alternativa

► **QEI N. Speciale - 2003**

**Speciale Summit Roma 2002**

**Terra per lo Sviluppo:**

**Atti del Primo Summit Europeo  
sull'Economia Immobiliare**

***Rome Summit 2002 Special***

***Land for Development:***

***The First European Real***

***Estate Summit Proceedings***

► **QEI N. 0 - 2003**

**Esecuzioni Immobiliari**

Un panorama completo sulle aste

**Osservatorio Tecnoborsa**

Le famiglie italiane e il mercato immobiliare

**Fondi Comuni d'Investimento Immobiliare**

Nuove opportunità per il risparmio

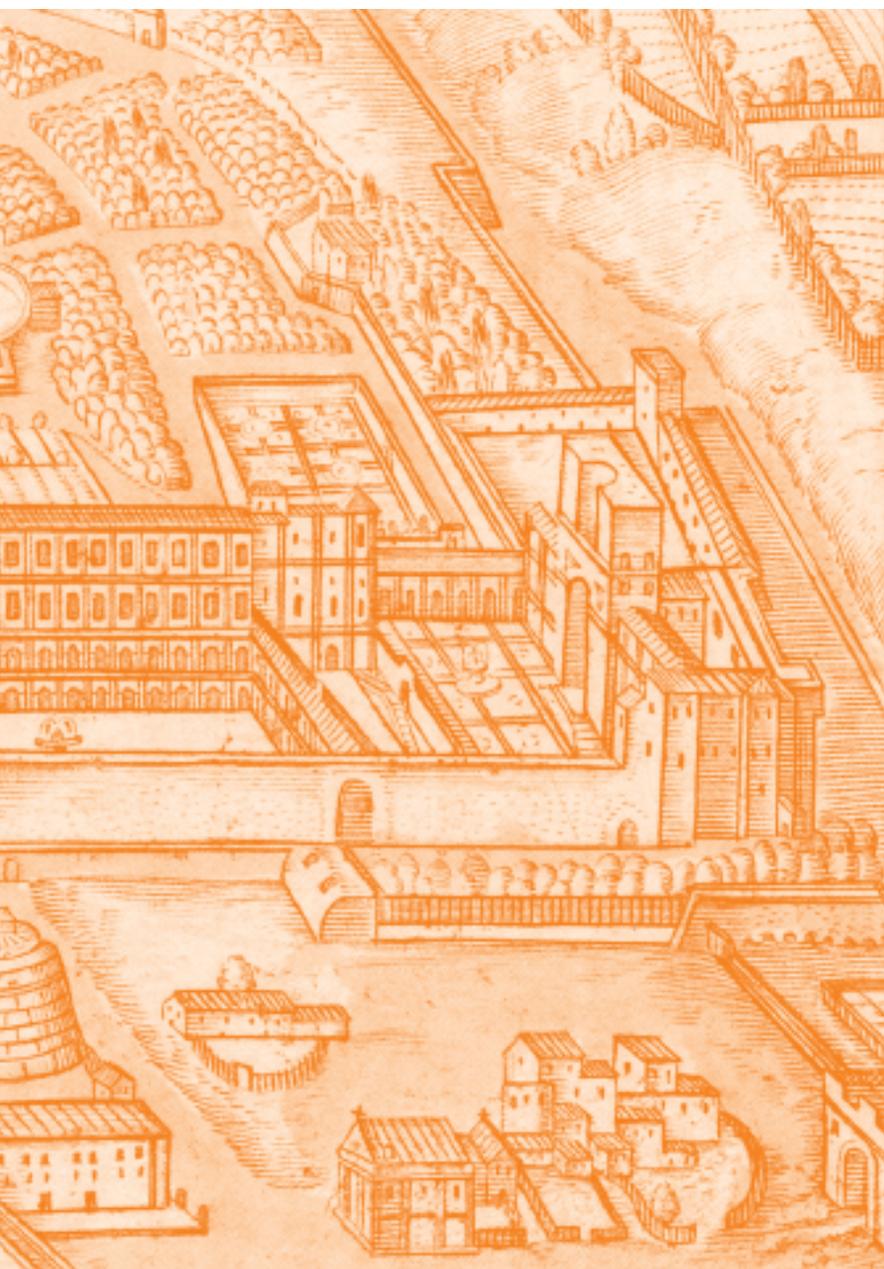
***Land for Development - Terra per lo Sviluppo***

Il 1° Summit Europeo sull'Economia Immobiliare



*Petri Schenk  
Ricostruzione  
ideale  
della Mostra  
dell'Acqua  
Giulia,  
Roma  
(1705)*





Baronio,  
*Descrizione  
di Roma  
Moderna,  
Veduta  
del Vaticano  
e giardini,*  
(1697)

Finito di stampare  
marzo 2009