IN QUESTO NUMERO:

Rischio Immobiliare

Individuazione del Patrimonio e Monitoraggio

Due Diligence Immobiliare

Modello Di Executive Summary

FAQ

NEL PROSSIMO NUMERO

Il sistema dei Fondi Immobiliari

Operazioni di Dismissione e di Gestione del patrimonio immobiliare

Il patrimonio immobiliare degli Enti Pubblici è diventato sempre di più, nel corso degli ultimi anni, una potenziale fonte di reperimento di risorse da dedicare al risanamento delle finanze, al miglioramento dei servizi ad esso collegati e, più in generale, allo sviluppo del territorio.

Al contempo, il sistema immobiliare italiano, sia pubblico che privato, è stato sempre di più influenzato dagli ampi processi di riassestamento che hanno caratterizzato il mercato di riferimento.

Tale riassetto ha determinato, in particolare, un complessivo e radicale mutamento dei metodi di gestione dei patrimoni immobiliari, divenuti oggetto di innovative forme di valorizzazione, oltre che di dismissione.

Anche con riferimento al patrimonio immobiliare pubblico, qui di specifico interesse, l'emersione di problematiche gestionali assolutamente nuove e, al contempo, le esigenze di urgente risanamento dei bilanci hanno indotto il Legislatore a declinare nuove modalità tecniche di dismissione, nonché di ottimizzazione del patrimonio immobiliare, al fine di apportare nuove risorse alla finanza pubblica. Senza dimenticare che l'attenzione sempre crescente rivolta dal mercato finanziario al real estate ha esteso notevolmente le dimensioni complessive del settore, nonché incentivato transazioni immobiliari caratterizzate da dinamiche sempre più complesse ed articolate.

In tale contesto è emersa la consapevolezza, da parte degli operatori, che l'efficienza e la redditività dei patrimoni immobiliari possono costituire le principali fonti di finanziamento delle attività istituzionali devolute alla competenza specifica degli Enti locali.

STRATEGIE

In tale contesto, gli Enti Locali possono porre in essere una serie di **strategie** volte sia alla **valorizzazione e** alla **regolarizzazione** dei cespiti che alla relativa **alienazione** degli stessi.

Mentre lo strumento della dismissione è teso normalmente a "fare cassa", la regolarizzazione/valorizzazione dei cespiti immobiliari è volta ad arricchire i beni, per ciò intendendosi la creazione di plusvalore rispetto a quello attuale, per cui il bene ("asset") diviene maggiormente redditizio; da ciò ne consegue l'implementazione del valore del patrimonio dei titolari.

In tema di regolarizzazione/valorizzazione, occorre far riferimento anche ad un efficiente e razionale strategia di "gestione"; presupposto essenziale in tal caso è la piena conoscenza dei cespiti immobiliari. Da ciò ne consegue l'attribuzione di

un valore, attualizzato, al compendio immobiliare che si intende trattare. Tale valore deve corrispondere a dati reali di stima e, teoricamente, dovrebbe corrispondere anche al valore attribuito in bilancio al cespite.

STIMA DEL VALORE

La **stima del valore attuale dei cespiti immobiliari** deriva, specificamente, da vari fattori che si sovrappongono:

- la posizione del bene;

- gli interventi realizzati sul bene/lo stato occupazionale del bene;

- il contesto economico e sociale in cui il bene si inserisce.

Dove:

- "la posizione", indica la localizzazione del bene immobile sul territorio;

- "gli interventi realizzati sul bene", afferiscono alle trasformazioni che l'immobile ha subito nel corso del tempo;

- "lo stato occupazionale del bene" afferisce ai contratti in essere, alle percentuali di occupancy degli immobili e alle situazioni inerenti gli spazi occupati, anche in percentuale, dell'immobile

- "il contesto economico e sociale", indica le congiunture che incidono nel periodo di valutazione della stima.

La stima del valore attuale postula, peraltro, un'ulteriore connessa fase di analisi e valutazione da parte degli Enti proprietari.

Tale fase di approfondimento definisce la c.d. **analisi del "rischio immobiliare"**.

Analisi del rischio immobiliare

METODOLOGIA DI APPREZZAMENTO DEL RISCHIO IMMOBILIARE

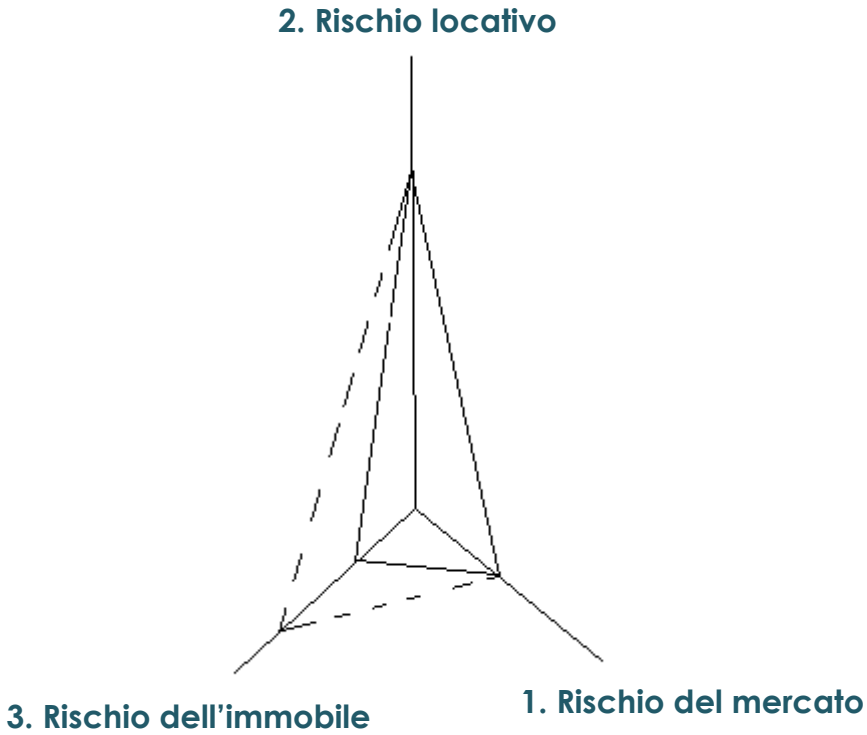
L'analisi del rischio immobiliare rappresenta una tematica di forte attualità e rilievo nello scenario attuale del mercato, soprattutto con riferimento agli immobili pubblici.

Le metodologie di misurazione del rischio degli asset a disposizione degli operatori del settore immobiliare, delle autorità di vigilanza, e degli Enti proprietari sono spesso frammentarie e poco consolidate.

L'illustrazione di seguito sintetizza una metodologia di apprezzamento del rischio real estate.

Tale metodologia, in via astratta e per qualsiasi tipologia di politica immobiliare, deve necessariamente considerare le tre componenti primarie del rischio immobiliare, e più precisamente:

IL TRIANGOLO DEL RISCHIO IMMOBILIARE



RISCHIO MERCATO

1. Rischio Mercato

E' il rischio riferito alle variazioni del valore di un immobile connesso a mutamenti inattesi delle condizioni di mercato (es. oscillazione dei prezzi degli immobili dovuta al periodico andamento del mercato immobiliare; errate previsioni sullo sviluppo del mercato immobiliare).

RISCHIO LOCATIVO

2. Rischio locativo (sia attivo che passivo)

E' il rischio che dipende da:

- l'esistenza o meno di un contratto di locazione;

- la tipologia e le caratteristiche del contratto di locazione;

- la tipologia del conduttore (solvibilità, stabilità).

RISCHIO IMMOBILE

3. Rischio immobile

E' il rischio che dipende da:

- caratteristiche urbanistiche: quanto più ampia è la destinazione urbanistica e quindi l'uso implementabile, tanto più "duttile" e quindi meno rischioso è l'immobile, in quanto lo stesso potrà essere adattato alle diverse esigenze di mercato che si evidenzieranno nel corso del tempo (*fungibilità della funzione*);

- caratteristiche edilizie e costruttive: un immobile che in termini strutturali sia più facilmente trasformabile comporta un rischio inferiore (*fungibilità della struttura)*.

APPROCCIO SCIENTIFICO PER FASI NELLA VALUTAZIONE DEL RISCHIO IMOBILIARE

L'analisi del rischio immobiliare prevede un **approccio scientifico ad un metodo di** valutazione che può essere articolato e suddiviso nelle seguenti fasi di studio:

i) Individuazione del patrimonio,

ii) Monitoraggio,

ii) Due Diligence immobiliare.

Tali strumenti sono fondamentali per un'ottimale individuazione e gestione dei rischi che sono generalmente insiti nella gestione, regolarizzazione, valorizzazione e alienazione dei patrimoni immobiliari.

TIPOLOGIE IMMOBILIARI IN BASE AL RISCHIO:

Nell'ambito dell'analisi delle suindicate tipologie di rischio (immobile, stato occupazionale, mercato) **è possibile distinguere gli immobili in diverse categorie:**

CORE

– un immobile è definibile **core** quando presenta un basso rischio dei tre fattori (ad esempio, si tratta di un immobile conforme alla normativa urbanistico-edilizia, situato in una zona centrale, con un basso rischio locativo, nell'ambito di condizioni di mercato stabili). Per un immobile core il tasso di rendimento di un eventuale investimento immobiliare si aggira intorno al 4/6%. Interessati a tali immobili possono essere soggetti investitori quali, ad esempio, le SIIQ. Una ulteriore valorizzazione di tali

cespiti immobiliari può avvenire attraverso l'ottimizzazione della gestione e dello stato locativo;

CORE PLUS

– un immobile può definirsi **core plus** quando una delle tre variabili di rischio appare più elevata (si veda, ad esempio, un immobile conforme alla normativa urbanistico-edilizia, situato in una zona centrale, nell'ambito di condizioni di mercato stabili ma che tuttavia presenta un elevato profilo di rischio relativo al suo stato occupazionale). Per un immobile core plus il tasso di rendimento di un eventuale investimento immobiliare si aggira intorno al 7/9%. Interessati a tali immobili possono essere soggetti investitori quali, ad esempio, le SIIQ, i Fondi Immobiliari o le società veicolo costituite per lo sviluppo di operazioni immobiliari. Una valorizzazione di tali cespiti immobiliari può avvenire attraverso l'ottimizzazione della gestione e una manovra tesa all'eliminazione/mitigazione del fattore di rischio elevato che rende l'immobile non più core ma core plus;

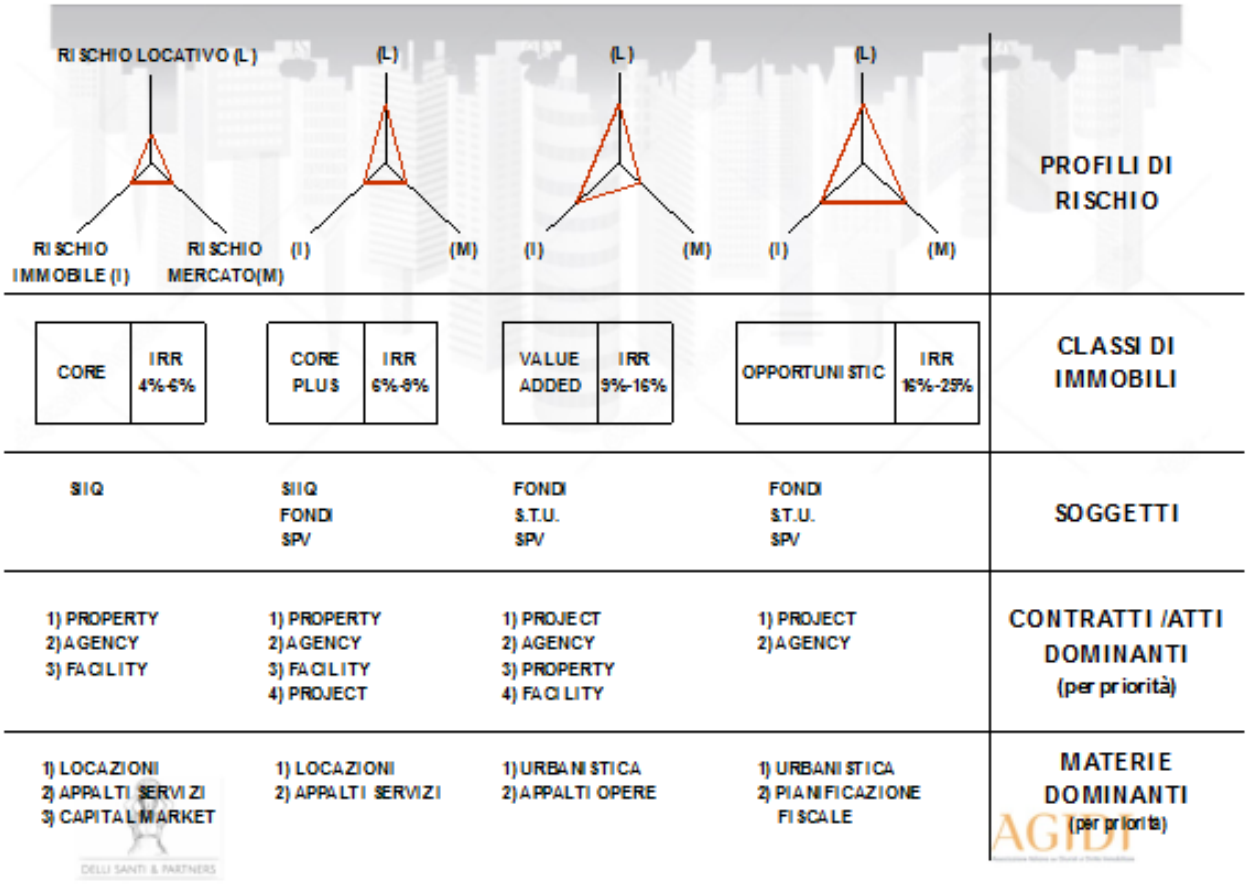
VALUE ADDED

– un immobile può definirsi **value added** quando due delle tre variabili di rischio appaiono più elevate (si veda, ad esempio, un immobile conforme alla normativa urbanistico-edilizia, ma che tuttavia presenta un elevato profilo di rischio relativo al suo stato occupazionale e si inserisce in un contesto di mercato instabile). Per un immobile value added il tasso di rendimento di un eventuale investimento immobiliare si aggira intorno al 9/16%. Interessati a tali immobili possono essere soggetti investitori quali, ad esempio, Fondi Immobiliari o società veicolo costituite per lo sviluppo di operazioni immobiliari. Una valorizzazione di tali cespiti immobiliari può avvenire attraverso l'ottimizzazione della gestione e una manovra tesa all'eliminazione/mitigazione dei fattori di rischio, ove possibile, anche ipotizzando (nell'eventualità di rischio di mercato) di modificare strategie di alienazione in attesa di periodi più stabili;

OPPORTUNISTIC

– un immobile può definirsi **opportunistic** quando tutte le tre variabili di rischio appaiono elevate (si veda, ad esempio, un immobile che presenta problemi urbanistico-edilizi, con elevato profilo di rischio relativo al suo stato occupazionale, che si inserisce in un contesto di mercato instabile). Essendo tale ipotesi la più rischiosa, il tasso di rendimento di un eventuale investimento immobiliare raggiunge percentuali tra il 16 e il 35%. Interessati a tali immobili possono essere soggetti investitori quali, ad esempio, Fondi Immobiliari opportunistici o società veicolo costituite per lo sviluppo di tali operazioni immobiliari ad alto rischio. Una valorizzazione di tali cespiti immobiliari può avvenire attraverso una regolarizzazione e valorizzazione urbanistica, edilizia, fiscale, oltre che ad una ottimizzazione in termini di gestione dell'immobile, stato occupazionale e sviluppo di apposite strategie di mercato.

Nell'ambito del patrimonio immobiliare degli enti pubblici le su estese considerazioni sono presupposto essenziale per operare strategie di valorizzazione e regolarizzazione, e per ipotizzare idonee strategie di alienazione degli asset, tese a generare cassa.



Gli strumenti per la disamina del patrimonio immobiliare

FINALITA' DELLA CONOSCENZA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Le politiche di dismissione, nonché di gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare necessitano di soluzioni organizzative che consentano, in concreto, di percorrere la strada della maggiore fruttuosità del patrimonio, sia sotto il profilo dell'ottimizzazione degli usi interni all'Ente, sia dell'adeguamento del livello di redditività dei vari cespiti.

Sul piano operativo, il primo passo da condurre è verso la conoscenza completa e sistematica dei cespiti.

L'indagine sull'immobile singolarmente considerato, oppure su un intero patrimonio immobiliare, consiste nella verifica, innanzitutto della piena titolarità e relativa conformità con l'individuazione catastale; ad essa si affianca una necessaria verifica degli aspetti urbanistici, edilizi, impiantistici e catastali del bene, attraverso un processo di indagine volto a controllare la conformità dello stesso rispetto alle norme in vigore.

Va segnalato che l'indagine di che trattasi appare rilevante sia ai fini dello scenario di valorizzazione, sia ai fini dello scenario di dismissione; ciò in quanto tale verifica integra un livello minimo, ma indispensabile, di conoscenza dell'asset, ai fini dell'assunzione di qualsiasi strategia da intraprendere, anche di natura finanziaria.

FASI CONOSCENZA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

La conoscenza del patrimonio immobiliare si acquisisce, come detto, attraverso diversi momenti:

- Individuazione del patrimonio;

- Monitoraggio;

- Due Diligence.

Una volta esperiti questi tre passaggi, si può ipotizzare la definizione di una eventuale pianificazione di regolarizzazione e/o valorizzazione del cespite, ovvero di dismissione dello stesso, sulla base delle finalità e degli obiettivi di strategia immobiliare e finanziaria assunti da parte dell'Ente.

INDIVIDUAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO

a) L'individuazione del patrimonio immobiliare pubblico

La conoscenza dell'asset è il presupposto essenziale da cui far partire le varie ipotesi di regolarizzazione, valorizzazione e/o strategie di alienazione dei cespiti. Essa consiste in:

- individuazione geografica;

- classificazione catastale;

- indicazione delle consistenze e dimensionamenti del compendio trattato;

- indicazione dello stato occupazionale.

Occorre verificare che tale individuazione sia aggiornata e ricca di dettagli; in alcuni casi, infatti, è stato riscontrato che le informazione a disposizione degli Enti proprietari non erano state verificate e pertanto non rappresentavano lo stato di fatto degli immobili (basti pensare ad immobili pubblici con destinazione residenziale laddove l'inquilino residente nell'unità non era il formale assegnatario dell'immobile poiché subentrato all'originale assegnatario senza averne dato alcuna notizia).

Una tale attività di ricognizione deve essere organizzata in modo sistematico anche attraverso la distinzione delle categorie di appartenenza del bene immobile considerato, in funzione della sua strumentalità e utilizzazione, della sua natura e consistenza.

Va, infatti, ricordato che la demarcazione tra bene appartenente al patrimonio disponibile o indisponibile dipende da elementi di valutazione di cui solo l'Ente titolare di un dato cespite può disporre.

Ciò, in base all'uso corrente od ad un diverso utilizzo o destinazione che possano apparire strategicamente più soddisfacenti ed ottimali nell'ambito delle finalità di valorizzazione nel caso in cui l'immobile conservi una funzione utile per l'Ente, ovvero, di dismissione nel caso il bene non rivesta più un ruolo strumentale.

INFORMAZIONI GIURIDICHE

Questa analisi sarà tanto più possibile, laddove si disponga di tutte le informazioni di carattere giuridico, tecnico, ed amministrativo/gestionale in relazione al compendio immobiliare da trattare.

ESAME PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO DELL'ENTE

In parallelo all'individuazione del patrimonio immobiliare è opportuna una **ricognizione della situazione finanziaria dell'Ente** e delle relative esigenze nel breve (6/12 mesi), medio e lungo termine.

Dall'esame del piano economico finanziario dell'Ente devono essere estrapolati i dati relativi ai costi e ai ricavi, assumendo come obiettivo minimo il pareggio di bilancio.

In tale scenario di analisi, di natura sia gestionale che strategica-economica, una particolare attenzione deve essere posta relativamente ai costi derivanti dall'utilizzo dei beni immobili; ciò sia relativamente a quelli di proprietà (siano essi utilizzati dall'ente stesso o locati a terzi soggetti), sia relativamente agli immobili che per necessità l'ente ha dovuto prendere in locazione quale conduttore.

Relativamente al tema di cui sopra, una corretta individuazione del patrimonio immobiliare di proprietà dell'ente, corredato da una conoscenza sullo stato occupazionale dei cespiti, consente di operare strategie di ottimizzazione degli spazi con i conseguenti margini di risparmio del caso.

MONITORAGGIO

b) il Monitoraggio

Con il termine Monitoraggio si fa riferimento alle procedure di:

I. Monitoraggio dell'immobile nel suo stato manutentivo e gestionale;

II. Monitoraggio dell'immobile nel suo stato occupazionale;

III. Monitoraggio delle procedure amministrative edilizie e urbanistiche relative all'immobile;

IV. Monitoraggio degli eventuali contenziosi in corso relativi all'immobile.

MONITORAGGIO DELL'IMMOBILE NEL SUO STATO MANUTENTIVO E GESTIONALE

Per quanto riguarda la fase sub i), esso attiene al controllo delle procedure di gestione e manutenzione dell'immobile. In tale ambito rientrano le verifiche in merito ad eventuali contratti di fornitura di servizi, alle procedure di manutenzione fisica dell'immobile, alla verifica di conformità degli impianti e rinnovo periodico dei relativi libretti, della valutazione delle procedure di selezione per i soggetti che si occupano di tali attività;

MONITORAGGIO DELL'IMMOBILE NEL SUO STATO OCCUPAZIONALE

Per quanto riguarda la fase sub ii), tale attività riguarda il controllo degli inquilini, delle occupazioni, dei contratti di locazione (scadenze, proroghe, rinnovi, recessi, disdette), delle procedure inerenti occupazioni sine titulo e/o morosità; monitoraggio inoltre della percentuale di occupancy dei singoli immobili, con indicazione relativamente alla destinazione e alla strumentalità di ciascun cespite;

MONITORAGGIO DELLE PROCEDURE AMMINISTRATIVE, EDILIZIE E URBANISTICHE RELATIVE ALL'IMMOBILE

Nell'ambito del monitoraggio sub iii), si richiede la verifica e il controllo di tutti i procedimenti amministrativi relativi ai titoli edilizi relativi ai singoli immobili (domande inevase, procedimenti di acquisizione pareri e nullaosta di Enti competenti, ottenimento dei titoli, procedure per mutamenti di destinazione d'uso, etc.) come anche la verifica e il controllo di tutte le procedure amministrative di natura urbanistica, comunali e sovracomunali, tesi a modificare il territorio, provvedendo a meglio inserire e (ri)configurare i beni immobili nel contesto di riferimento.

Si tenga conto che una tale attività, svolta a livello locale e nazionale, inerentemente alle procedure amministrative volte allo sviluppo del territorio, permette di inquadrare le condizioni di mercato in termini di costi, tempistiche e modus operandi e, conseguentemente, di ipotizzare con minor rischio il ricorso a determinati strumenti urbanistici (quali ad esempio PII e Accordi di programma), calcolandone gli eventuali derivanti flussi reddituali.

MONITORAGGIO DEGLI EVENTUALI CONTENZIOSI IN CORSO RELATIVI ALL'IMMOBILE

Per quanto attiene alla fase sub iv), tale attività consiste nel monitoraggio di tutti i contenziosi inerenti gli immobili, con valutazione degli incartamenti di giudizio, disamina dei gradi di giudizio e delle relative spese.

Per una gestione sistematica e funzionale degli aspetti di cui sopra, è necessario segnalare come sempre più, ad oggi, può ritenersi utile l'impiego di sistemi informatici dedicati.

IL MONITORAGGIO A MEZZO DELLA PIATTAFORMA ENTER

Tra questi sistemi si segnala la **piattaforma informata EnTer** creata dall'Agenzia del Demanio con l'obiettivo di supportare gli Enti pubblici nei processi di valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare.

La piattaforma permette, infatti, di creare una sorta di identikit degli immobili sulla base di dati utili di varia natura: tecnici, urbanistici, riguardanti vincoli ed alienabilità dell'immobile.

I dati inseriti nel data base possono essere modificati o aggiornati in qualsiasi momento, essendo la piattaforma sempre aperta e sprovvista di vincoli temporali in ordine alla candidatura degli immobili ai percorsi di rigenerazione e riqualificazione.

Una volta inserito l'immobile nella rete da parte dell'Ente, le strutture territoriali dell'Agenzia del Demanio contatteranno la P.A. proprietaria al fine dell'analisi e selezione di percorsi di rigenerazione e riuso dei cespiti candidati.

Come è agevole intuire, il ricorso al "metodo informatico" agevola una visione strategica ed integrata delle informazioni inerenti patrimoni immobiliari anche di significativa estensione.

Attraverso lo studio di tali procedure è possibile gestire contestualmente aspetti manutentivi, occupazionali e tecnici degli asset, con la possibilità di calcolarne i relativi costi economici, i vantaggi e il flusso reddituale.

LA DUE DILIGENCE IMMOBILIARE

c) Due Diligence Immobiliare

La Due Diligence si sostanzia in una metodologia di disamina a carattere globale volta all'analisi documentale di tipo amministrativo, urbanistico edilizio, tecnico-strutturale, economico-finanziario, legale, manageriale, ambientale con lo scopo di fornire un quadro completo e veritiero di tutte le specificità relative ad un immobile al fine ultimo di analizzare gli aspetti strategici in funzione di una determinata operazione da effettuare, nonché i rischi (economico – finanziari, di mercato, legali, fiscali, etc.) ad essa connessi.

Due Diligence Immobiliare

DEFINIZIONE

Come detto, la Due Diligence si sostanzia in una metodologia di disamina a carattere globale avente lo scopo di fornire un quadro completo e veritiero di tutte le specificità relative ad un immobile.

Quale strumento di conoscenza di un patrimonio, soprattutto se pubblico, la Due Diligence può essere utile in molteplici casi:

FUNZIONALITA'

a) nel monitoraggio di un tale patrimonio immobiliare da gestire, per valutare ipotesi di regolarizzazione e/o valorizzazione dei cespiti;

b) nel caso di dismissione di uno o più immobili, al fine di evitare eventuali impedimenti e/o imprevisti nelle procedure di vendita;

c) nel caso di acquisizione di cespiti immobiliari, come base di negoziazione del prezzo e delle relative garanzie contrattuali;

TIPOLOGIE

La Due Diligence immobiliare si distingue in diverse tipologie:

1) Due Diligence tecnica;
2) Due Diligence legale;
3) Due Diligence ambientale;
4) Due Diligence economico – finanziaria.

LA DUE DILIGENCE LEGALE

In via preliminare occorre segnalare che, per ottimizzare una **Due Diligence legale** di un patrimonio immobiliare, sarebbe auspicabile procedere con un'iniziale disamina dei profili tecnici degli immobili.

In tal modo sarà possibile confrontare le informazioni di natura legale con gli aspetti tecnici, da considerarsi imprescindibili per evitare che il rischio legale sia solo teorico e non anche collegato allo stato di fatto.

Alla luce di tali considerazioni, sarebbe opportuno che l'Ente incaricasse un tecnico professionista esperto al fine di reperire i seguenti documenti e informazioni:

DOCUMENTI E INFORMAZIONI

1) individuazione dell'uso corrente dell'asset;
2) individuazione della estensione della SLP attuale;
3) verifica della conformità della SLP autorizzata con quella attuale;
4) verifica del criterio utilizzato dal comune per il calcolo della SLP;
5) verifica dei parametri edilizi contenuti negli strumenti urbanistici per effettuare eventuali demolizioni e ricostruzioni - in raffronto con I dati dimensionali dell'immobile nello stato di fatto attuale, ai fini del calcolo della assentibilità di un tale intervento;
6) verifica della possibilità di ulteriore edificazione (calcolando l'edificabilità residua);

7) reperimento delle tavole di piano e relative norme tecniche di attuazione per l'area di riferimento;

8) individuazione dei criteri di calcolo degli standard urbanistici;

9) verifica della estensione delle superfici delle aree pertinenziali degli asset;

10) disamina degli elaborati grafici di catasto, titoli abilitativi, licenze edilizie o certificati di prevenzione incendi, al fine di verificarne la conformità con lo stato di fatto.

DUE DILIGENCE E RISCHIO IMMOBILIARE

Qualora i tecnici fornissero preventivamente tali informazioni, ciò consentirebbe una **disamina del rischio immobiliare** non più teorica, bensì **reale**, senza correre il rischio che una verifica tecnica successiva (quale, ad esempio, un sopralluogo) possa modificare l'esito di una Due Diligence effettuata esclusivamente sugli incartamenti.

La Due Diligence legale, in particolare, permette di rilevare il rischio connesso all'immobile, ponendo attenzione ai seguenti aspetti:

- alle difformità sotto il profilo urbanistico–edilizio dell'immobile e/o del patrimonio immobiliare;

- agli oneri economici, strumenti giuridici e tempi necessari per riportare l'immobile e/o il patrimonio immobiliare ad uno stato di piena legittimità, oltre a coadiuvare nella valutazione del valore di mercato di aree ed immobili, in considerazione anche dei possibili progetti di sviluppo;

- alla realizzazione di un Data Base per la gestione dell'immobile e/o del patrimonio immobiliare,

- all'elaborazione di una strategia di valorizzazione urbanistica, edilizia ed occupazionale ottimale dell'immobile e/o del patrimonio immobiliare.

La Due Diligence legale permette inoltre di verificare:

1) la presenza di pesi, vincoli e gravami;

2) la necessità e/o l'opportunità di richiedere e/o presentare titoli edilizi in sanatoria per ottenere la legittimità dell'immobile e/o del patrimonio immobiliare;

3) la previsione di ipotesi variazione della destinazione d'uso per singoli immobili o lotti di immobili;

L'opportunità di adottare strumenti attuativi (anche in variante alla disciplina urbanistica vigente) volti a programmare estese ed integrate operazioni di sviluppo e riqualificazione urbanistica di aree o comprensori.

LA CHECK LIST DOCUMENTALE

I Fase, La check list documentale

Al fine di provvedere ad una corretta disamina dell'immobile e/o del patrimonio immobiliare occorre, in prima istanza, richiedere una serie di documenti da considerarsi rilevanti e necessari (c.d. "check list"). Tale check list, suddivisa per categorie di disamina (di cui si dirà in proseguo) dovrebbe contenere tutti i

documenti rilevanti e può essere fornita al titolare dell'immobile per agevolare la racconta degli stessi. Tale check list potrà essere tarata in base alla tipologia di disamina richiesta, alla finalità specifica della Due Diligence o anche alla tipologia di asset da analizzare (ad esempio, in una disamina di immobili pubblici ove parti sono destinate all'utilizzo commerciale sarà necessario prendere visione, oltre che dei documenti di carattere generale dell'immobile, anche delle informazioni circa gli eventuali conduttori di tali esercizi commerciali e delle relative licenze, oltre alla valutazione delle eventuali procedure di assegnazione di tali unità). Può accadere che la Due Diligence si basi su documenti autonomamente forniti dal titolare dell'immobile; in tal caso sarà cura del professionista fornire una richiesta di integrazione documentale per poter dare completezza alla disamina.

DATA ROOM

II Fase, Data Room

Di solito, prima dell'avvio di una Due Diligence, sia essa tecnica, legale, ambientale e/o economico finanziaria, soprattutto per la disamina di portafogli immobiliari, è prassi allestire una Data Room. Tale "stanza virtuale" dei documenti può essere organizzata in senso fisico o virtuale.

Nel primo caso si potrà accedere ai documenti, fisicamente o presso la proprietà o tramite l'invio organizzato degli stessi. In tal caso sarà opportuno informarsi se di tali documenti è possibile prenderne copia e quali siano le tempistiche per una tale disamina. Nel caso di ricorso ad una data room virtuale, l'analisi dei documenti sarà svolta mediante connessioni internet, pertanto sarà opportuno richiedere preventivamente il numero di accessi contemporanei, la possibilità di eseguire download e la possibilità di poter stampare i documenti.

Tali considerazioni possono apparire di scarso interesse.

Tuttavia, considerando che in sede di operazioni di acquisizione di immobili le tempistiche per effettuare una data room sono solitamente ristrette (da una settimana a mesi, a seconda dell'entità del pacchetto), predette considerazioni appaiono invece fondamentali per organizzare il lavoro.

Sempre in tema di data room appare di particolare rilevanza redigere un indice dei documenti forniti (questo nel caso di data room fisica) come anche controllare che nella data room virtuale vi sia un indice dei documenti. Tale indice dovrà essere sempre allegato ai report di Due Diligence.

LA DISAMINA

III Fase, La disamina

Una Due Diligence organizzata prevede che gli argomenti siano suddivisi in categorie.

Per quanto riguarda gli aspetti legali inerenti il rischio immobiliare, le categorie di disamina di ciascun immobile sono le seguenti:

- atti di provenienza;
- aspetti catastali;

- data di realizzazione dell'immobile;
- titoli abilitativi;
- pesi, vincoli e gravami;
- aspetti urbanistici;
- aspetti ambientali;
- aspetti inerenti lo stato occupazionale;
- aspetti inerenti le licenze commerciali;
- procedimenti ablatori;
- contenziosi.

Caratteri specifici degli aspetti legali inerenti il rischio immobiliare:

ATTI DI PROVENIENZA

A) Atti di provenienza

Una disamina degli atti di provenienza deve tenere conto di tutti gli atti di trasferimento dell'immobile; tra di essi si annoverano atti di compravendita, donazione, successione, usucapione, trasferimento di diritti reali, decreti di individuazione da parte dell'Agenzia del Demanio ecc.

La disamina di tali atti è necessaria al fine di ricostruire la piena titolarità dell'immobile; a tal fine appare opportuno anche e soprattutto incaricare un Notaio per la redazione di un certificato storico ventennale. Oltre ad accertare la titolarità, la disamina di tali atti appare rilevante per verificare la presenza di titoli edilizi, trascrizioni pregiudizievoli, pesi, vincoli e gravami.

ASPETTI CATASTALI

B) Aspetti catastali

I documenti rilevanti per questa categoria di disamina sono le visure catastali, anche storiche, e le planimetrie catastali. Si ricorda come, in assenza di titoli edilizi, le planimetrie catastali risalenti all'istituzione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del 1939 hanno rilevanza al fine di verificare lo stato di conformità dell'immobile. Una verifica fondamentale nell'ambito di tale categoria è la comparazione dei dati catastali con quanto contenuto negli atti di provenienza, dei titoli edilizi e negli incartamenti inerenti gli aspetti urbanistici. Si consiglia sempre di richiedere (o far richiedere) visure e planimetrie aggiornate al momento della disamina.

DATA DI REALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

C) Data di realizzazione dell'immobile

La data di realizzazione degli *asset* appare di rilevanza per una serie di motivi. Innanzitutto, a seconda del periodo storico di costruzione, si può verificare qualora i titoli edilizi fossero necessari o previsti (la normativa prevede che tutti gli immobili realizzati dopo il 1967 siano dotati di idoneo titolo edilizio).

Si ricorda altresì che solo nel 1977 la concessione edilizia diveniva onerosa; Ciò incide sul calcolo degli oneri concessori nel caso in cui si intervenga sull'immobile per il quale ab origine non erano stati corrisposti tali oneri. Altro dato da

verificare, sempre inerentemente alla data di realizzazione riguarda gli immobili pubblici realizzati da oltre 70 anni. Per tali immobili vige un vincolo presuntivo di natura storico culturale, sino allo svolgimento di una specifica procedura di verifica della sussistenza o meno di interesse culturale, eseguita da parte della competente Soprintendenza locale.

TITOLI ABITATIVI

Nell'ambito di tale categoria di disamina è necessario verificare se l'immobile sia corredato da titoli edilizi, sin dalla sua realizzazione. In particolare tra i documenti si dovranno cercare licenze edilizie, concessioni edilizie, permessi di costruire, autorizzazioni edilizie, dichiarazioni di inizio lavori, segnalazioni certificate di inizio attività, comunicazione inizio lavori asseverate, certificati di agibilità, segnalazioni certificate di agibilità, progetti approvati mediante procedure straordinarie ai sensi dell'art 81 del DPR 616/1977, ovvero degli artt. 2, 3 del DPR 383/1994. In tale lista sono ricompresi titoli edilizi ad oggi non più utilizzati, ma che tuttavia possono essere rinvenuti nella documentazione fornita (quali, ad esempio, licenze edilizie, autorizzazioni edilizie, DIA). Tutti i titoli dovrebbero essere corredati da relativi elaborati grafici. La disamina di tali elaborati, come sopra menzionato, è di competenza di tecnici esperti che potranno valutare la conformità degli stessi allo stato di fatto attuale dell'immobile.

A tale lista occorre aggiungere concessioni edilizie in sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/2001 e domande di condono e/o condoni rilasciati (del 1985, 1994, 2003), oppure le procedure di regolarizzazione "ora per allora" perfezionate ai sensi dell'art 81 del DPR 616/1977, ovvero degli artt. 2, 3 del DPR 383/1994. Utile anche il raffronto tra tali titoli e la documentazione catastale. Da ultimo, occorre dare rilevanza anche a domande ancora pendenti, al fine di verificare il motivo per cui dette procedure non si siano concluse ovvero sia maturato un silenzio assenso.

PESI, VINCOLI E GRAVAMI

D) Pesi, vincoli e gravami

Tale categoria di disamina è suddivisibile ulteriormente tra :

- vincoli di natura urbanistica e/o paesaggistica;
- vincoli di natura contrattuale;
- vincoli inclusi nel Dlgs. 42/2004.

L'indagine sui vincoli di natura urbanistica e paesaggistica sarà condotta nell'ambito degli strumenti urbanistici vigenti (sia generali che attuativi) e paesaggistici (Piani territoriali, Piani regionali, ecc..). A tal fine, è possibile ricorrere all'analisi del certificato di destinazione urbanistica (art. 30 del DPR 380/2001).

Nel secondo caso, occorrerà ricercare la presenza di eventuali vincoli negli atti di provenienza, in atti d'obbligo, convenzioni e contratti.

La terza tipologia di vincolo inerisce i beni tutelati per motivi storico-artistici, architettonici e/o ambientali. La presenza di un vincolo sull'immobile interferisce nella eventuale regolarizzazione - valorizzazione dello stesso e può influenzare la stima del suo valore in termini economici.

ASPETTI URBANISTICI

E) Gli aspetti urbanistici

Gli aspetti urbanistici ineriscono la disamina degli strumenti urbanistici applicabili, in base alla zonizzazione dell'immobile e dell'area di riferimento; un monitoraggio sulle procedure amministrative urbanistiche è imprescindibile quando si voglia ipotizzare eventuali regolarizzazioni e/o valorizzazioni del cespite. Occorre rinvenire, dunque, oltre al Certificato di destinazione urbanistica, anche le tavole di piano degli strumenti urbanistici, anche attuativi, vigenti, le relative norme tecniche di attuazione, eventuali convenzioni e documenti relativi a piani sovracomunali o leggi regionali di riferimento.

ASPETTI AMBIENTALI

F) Aspetti ambientali

Se pur di natura prevalentemente tecnica, l'aspetto ambientale non può non essere preso in considerazione. L'eventuale presenza di sostanze nocive, quali ad esempio l'amianto, è dato rilevante ai fini di una valutazione dell'immobile. Ciò vale anche per eventuali cisterne sotterranee, terreni adibiti ad industrie dismesse etc. Predetta verifica va condotta sulla base di una stretta collaborazione con i tecnici, data la eventuale connessa attività di campionamento dei terreni sottoposti ad indagine.

ASPETTI INERENTI LO STATO OCCUPAZIONALE

G) Aspetti inerenti lo stato occupazionale

Nella disamina di un immobile, o soprattutto di un patrimonio immobiliare, ancor più se di natura pubblica, appare fondamentale conoscere lo stato occupazionale dei cespiti. Come sopra già evidenziato, ciò avviene sia attraverso sopralluoghi dei tecnici incaricati, sia attraverso la disamina dei relativi contratti di occupazione (contratti di locazione, comodati, concessioni d'uso, occupazioni sine titulo, etc.). La valorizzazione dei cespiti passa anche attraverso una ridefinizione delle situazioni locative e/o occupazionali, possibile solo dopo aver preso piena consapevolezza dello stato di fatto in termini occupazionali e della portata dei relativi contratti.

ASPETTI INERENTI LE LICENZE COMMERCIALI

H) Aspetti inerenti le licenze commerciali

Nella disamina di immobili a vocazione commerciale è imprescindibile, in una Due Diligence completa, l'esame delle autorizzazioni e delle licenze commerciali. Tali documenti devono essere oggetto di indagine sia per quanto riguarda la destinazione d'uso impressa, sia per verificare l'estensione della superficie di vendita destinata all'apertura al pubblico. Tali dati dovranno essere poi incrociati con lo stato di fatto ed i titoli edilizi, laddove rinvenuti, per verificare la legittimità del cespite.

PROCEDIMENTI ABLATORI

I) Procedimenti ablatori

Potrebbe accadere che tra i documenti forniti siano presenti decreti di esproprio e/o incartamenti relativi a procedure ablatorie. Potrebbe anche accadere che, nella disamina della zonizzazione, si rilevi la presenza di manufatti in aree preordinate all'esproprio. Tali eventualità devono essere tenute a mente nella redazione di una due diligence perché potrebbero influenzare il valore dei

cespiti.

CONTENZIOSO

L) Contenzioso

La presenza di controversie, siano esse stragiudiziali, precontenzioso o contenzioso giudiziale-innanzi a Tribunali amministrativi, ordinari etc.- è elemento da analizzare con attenzione. Molto spesso nei documenti forniti si rileva la presenza di qualche atto; occorrerà necessariamente richiedere l'intero fascicolo per ciascuna controversia al fine di verificarne la portata e i conseguenti rischi legali.

LA METODOLOGIA DI DISAMINA

Una volta elencate le categorie di disamina appare spontaneo porsi la domanda: "come si procede all'analisi dei documenti?".

Ciascun professionista può operare come meglio crede. Tuttavia, quando si analizza un patrimonio immobiliare consistente, al fine di organizzare il lavoro di diversi professionisti che operano contemporaneamente, riteniamo sia opportuno standardizzare la metodologia di analisi. Ciò può avvenire tramite la scomposizione della disamina in base alle sue estese categorie, analizzando documento dopo documento, ovvero attraverso una scomposizione delle fattispecie in semplici quesiti a cui è possibile dare risposta binaria (si/no).

Le tecniche utilizzate sono molteplici, tuttavia preme rilevare che l'uniformità nel metodo di disamina è necessaria per la elaborazione di un elaborato omogeneo, nei contenuti, rispetto a tutti gli argomenti di analisi trattati.

L'OUTPUT DI DUE DILIGENCE

Una volta terminata la disamina, la due diligence dovrà confluire in un report. Tale documento conterrà, suddivisi per categoria, tutti i risultati dell'attività di indagine svolte. In tale documento saranno dunque elencate caratteristiche dell'immobile, peculiarità, rischi legali, vantaggi e criticità. Nello stesso saranno contenuti anche gli estremi dei documenti di maggior rilievo, l'indice dei documenti forniti e analizzati e, qualora richiesto, le ipotesi per superare criticità riscontrate o le procedure di revisione/regolarizzazione da porre in essere.

A corredo di tale documento sarà utile fornire anche un sintetico sommario ("executive summary") delle criticità emerse ed eventuali necessarie raccomandazioni al fine dello svolgimento di attività connesse e suppletive.

Lo svolgimento di una corretta indagine legale costituisce strumento necessario per inquadrare lo stato di uno o più immobili ed è da considerarsi un'ottima base di partenza per avviare qualunque operazione immobiliare, sia essa di regolarizzazione, valorizzazione, alienazione, acquisizione dello stesso.

EXECUTIVE SUMMARY (esempio pratico)

Si segnala che nel presente sommario verranno evidenziati esclusivamente gli aspetti di rischio legale rilevati, suddivisi per categorie.

Descrizione dell'immobile:

L'immobile "Agidi", situato in [•], via [•], si compone di un fabbricato ad uso [•], di [•] piani fuori terra e [•] interrati, di circa [•] mq, con area di pertinenza di circa [•] mq, individuato catastalmente al Foglio [•], particelle [•], sub [•].

1. Data di realizzazione dell'asset

Dalla documentazione esaminata è emerso che l'immobile fu realizzato per un ente pubblico nel 1981. Detto immobile ha beneficiato dell'esonero dal pagamento degli oneri concessori. Tale informazione è utile in quanto qualora si voglia procedere alla valorizzazione dell'asset, anche attraverso una modifica dello stesso, bisognerà tenere a mente che gli oneri non corrisposti dovranno essere quantificati e considerati come aggiuntivi a quelli eventualmente previsti per legge con un aumento del peso insediativo.

2. Aspetti catastali

Nella documentazione fornitaci non sono presenti planimetrie catastali aggiornate recentemente. Ciò non consente di effettuare una verifica di conformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali. Occorre effettuare un approfondimento di tale indagine.

3. Titoli abilitativi

Non è stato rinvenuto il titolo abilitativo originario per la realizzazione dell'immobile. Posto che lo stesso è stato realizzato da un ente pubblico con destinazione a servizi pubblici è ipotizzabile che per la realizzazione sia stata seguita la procedura di cui all'art. 81 del DPR 616/77. Tale strumento era utilizzato per la localizzazione delle opere di interesse statale, e il suo obiettivo era quello di svincolare la progettazione delle opere pubbliche di competenza statale dalla potestà pianificatoria delle autorità urbanistiche locali, nell'assunto che le scelte statali dovevano essere preordinate a soddisfare esigenze più rilevanti rispetto a quelle esclusivamente locali.

4. Pesi, vincoli e gravami

Dai documenti esaminati è emerso che sussiste un vincolo storico artistico ex Dlgs 42/2004; occorrerà tenere a mente detto vincolo nel caso in cui si voglia procedere con una valorizzazione del cespite.

5. Aspetti Ambientali

Da una relazione tecnica rinvenuta tra i documenti è stata desunta la presenza di amianto. Tale dato incide negativamente sul valore dell'immobile. Tale sostanza dovrà essere debitamente rimossa dall'edificio. I costi per la rimozione sono solitamente significativi.

6. Stato occupazionale

L'immobile risulta occupato giusto contratto di locazione rinnovato tacitamente. Da un sopralluogo effettuato dai tecnici incaricati si evince che lo stesso sia occupato esclusivamente al piano secondo e terzo, per un totale pari al 30% della superficie utile.

In sede di valorizzazione questo dato andrà tenuto in considerazione, qualora si voglia addivenire ad una piena redditività dello stesso.

FAQ

QUALI SONO LE FINALITA' ULTIME DELLE OPERAZIONI DI GESTIONE E DI DISMISSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO?

Gli strumenti di valorizzazione e di dismissione del patrimonio immobiliare pubblico sono finalizzati alla riqualificazione e la rigenerazione urbana in modo funzionale alla riduzione del debito pubblico. Tali finalità sono da considerarsi non solo tra i temi più rilevanti tra le politiche di governo del territorio e della città, ma anche come obiettivo di specifici programmi nell'ambito dell'Unione Europea. Tali attività hanno costituito, infatti, uno dei principali programmi di cooperazione trans-nazionale e trans-regionale tra gli Stati membri della UE. Basti pensare come la componente di intervento sulla città sia ancora oggi un tema presente nella programmazione dei fondi strutturali 2014-2020.

DI COSA SI COMPONE IL RISCHIO IMMOBILIARE?

L'analisi del rischio immobiliare prevede una metodologia di misurazione delle criticità che può essere utilizzata, in via astratta, per qualsiasi tipologia di politica immobiliare e in questo senso adattabile sia al singolo investimento immobiliare, che all'apprezzamento del rischio di un portafoglio di attività reali. Il rischio immobiliare può quindi ricondursi a tre componenti fondamentali e, più precisamente, il rischio locativo, il rischio intrinseco dell'immobile ed il rischio del mercato. Quest'ultimo considera le variazioni del valore dell'immobile connesso ai mutamenti delle condizioni del mercato (rango della città in cui l'immobile è ubicato, la posizione dello stesso all'interno del contesto urbano, previsioni sullo sviluppo del mercato immobiliare etc.). In riferimento alla componente del rischio dell'immobile, quest'ultimo dipende da caratteristiche urbanistiche, nonché edilizie e costruttive dello stesso. Infine, il rischio locativo o "rischio utente", è da intendersi come quel rischio dipendente dall'esistenza o meno di un contratto di locazione, dalla tipologia e dalle caratteristiche del contratto di locazione, nonché dalla tipologia del conduttore circa la vacancy e la sua morosità.

IN COSA CONSISTE L'ATTIVITA' DI DUE DILIGENCE?

La Due Diligence individua un'attività complessa che richiede un approccio multidisciplinare e, pertanto, contributi professionali differenziati. In particolare, è possibile individuare almeno tre aree di competenza fondamentali:

- tecnico/progettuale, da intendersi come rispondenza dello stato di fatto alla planimetria depositata (abusi, condoni, sanatorie), consistenza della qualità e dello stato dell'edificio, valutazione dei costi e dei tempi necessari all'adeguamento dell'immobile, messa a norma dell'impiantistica;
- legale/documentale, in termini di una verifica della documentazione;
- economico-finanziaria, come valutazione dell'immobile in relazione all'uso attuale e potenziale, alla zona dove è collocato e all'andamento del mercato di riferimento (residenziale, artigianale, industriale).

Nel prossimo numero...

Monografia sulla valorizzazione e dismissione del patrimonio pubblico tramite il sistema dei fondi immobiliari.