Il Giornale dell'Ingegnere
Mensile

www.ecostampa.it

INGEGNERIA ECONOMICA | ESTIMO

Novità per valutare e valorizzare gli immobili

L'evoluzione dello standard nazionale rappresentato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari

DI IPPOLITA CHIAROLINI* E GIAMPIERO BAMBAGIONI**

Le metodiche valutative sono state oggetto di importanti innovazioni a seguito di riforme legislative e regolamentari, sia a livello nazionale sia europeo. Ora le stime per i mutui devono essere basate sul valore prudenziale, ossia il "valore che sarebbe sostenibile per tutta la durata del prestito".

La sostenibilità del valore è strettamente connessa ai rischi a cui è esposto l'immobile. Ne consegue la necessità di analizzare sia le caratteristiche di resilienza (idrogeologica, sismica, etc.), sia l'efficienza energetica dell'edificio. Nella consapevolezza che le caratteristiche degli edifici, ad esempio quelle verdi (*green or high performance*) incidono sui costi di gestione e manutenzione e quindi sul valore dell'asset.

Pertanto, si è reso necessario effettuare un profondo aggiornamento del Codice, il quale ricomprende ora aree originali dedicate a: *(i) Principi di stima del valore di mercato e del valore prudenziale; (ii) Rilevazione delle Caratteristiche ESG e dei dati immobiliari; (iii) Valutazione degli immobili ai fini della concessione del credito garantito da ipoteca; (iv) Valutazione degli immobili a garanzia dei crediti deteriorati (Npl); (v) Valutazione economica dei progetti e Studio di fattibilità, (vi) Real Estate Risk Assessment e Rating ESG; (vii) Fattori Ambientali Sociali e di Governance (ESG); (viii) Misurazioni immobiliari; nonché (ix) Procedimenti di stima (a. Metodo della capitalizzazione diretta, b. Metodo della capitalizzazione finanziaria, c. Analisi del flusso di cassa scontato-DCFA, d. Market Comparison Approach-MCA, e. Metodo del Costo).*

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari – *Italian Property Valuation Standard* – costituisce, sin dal 2000 (anno della prima edizione), lo standard nazionale di riferimento. Lo standard è promosso da Tecnoborsa congiuntamente al relativo Comitato Tecnico Scientifico (CTS), il quale coinvolge il CNI ed altri Organismi rappresentativi delle professioni tecniche, nonché ABI, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Demanio, ANIA, *European Mortgage Federation* (EMF), Ministero dell'Economia e delle Finanze, Ministero delle Imprese e del Made in Italy, Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, Confedilizia, INU, ISMEA, UNI, SIEV, Unioncamere, etc.

La nuova edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari ricomprende, *inter alia*, due macroaree particolarmente rilevanti inerenti: *(i)* il *Real Estate Risk Assessment* e *(ii)* la Valutazione economica dei progetti e lo studio di fattibilità.

Per quanto attiene la formulazione di giudizi di convenienza economica di piani e progetti, i livelli di valutazione sono correlati ai livelli di progettazione. In base agli elementi disponibili potrà essere elaborato: lo Studio di opportunità (Sdo), il «progetto di fattibilità tecnica ed economica (PFTE)» e lo Studio di fattibilità (Sdf). La valutazione è pertanto finalizzata a verificare *ex ante*, con approccio olistico, la possibilità di realizzare la migliore idea progettuale in considerazione dell'analisi dei profili tecnici, dei vincoli urbanistico-edilizi, dei «vincoli del progetto» (risorse, tempi, costi, prestazioni), degli aspetti di sostenibilità finanziaria e gestionale dell'opera. Il Decreto legislativo n. 36/2023 (Codice dei contratti pubblici) rimarca sistematicamente l'obiettivo di conseguire l'*equilibrio economico-finanziario dell'operazione* e la necessità di definire il *piano economico-finanziario*; pertanto, definisce l'equilibrio economico e finanziario come *la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria. L'equilibrio economico-finanziario sussiste quando i ricavi altresì del progetto sono in grado di coprire i costi operativi e i costi di investimento, di remunerare e rimborsare il capitale di debito e di remunerare il capitale di rischio* (V. Art. 177. C.5, Contratto di concessione e traslazione del rischio operativo). Ai fini della valutazione del rischio immobiliare sono assai numerose le variabili da analizzare e comprendono: *(i)* le componenti rilevanti ai fini della «commerciabilità giuridica» e della "commerciabilità economica" dell'asset e le altre variabili essenziali ai fini della sostenibilità del valore nel lungo termine. Inoltre, in un'ottica di *Life-cycle assessment* (LCA) sono rilevati *(ii)* i potenziali rischi esogeni e quelli endogeni correlati alla georeferenziazione, alle caratteristiche fisiche, agli aspetti, amministrativi, legali e gestionali dell'asset, nonché *(iii)* i rischi Ambientali, Sociali e di Governance (ESG) che potrebbero influire sui costi di gestione e manutenzione e quindi

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.
134083
L'ECO DELLA STAMPA
LEADER IN MEDIA INTELLIGENCE

Il Giornale dell'Ingegnere
Mensile

www.ecostampa.it

sulle performance dell'asset nel lungo termine. In conclusione, il Codice costituisce uno *standard* di valenza strategica per i soggetti che necessitano di rapporti valutativi caratterizzati da intelligibilità degli output, oggettività e scientificità.

***Consigliera CNI delegata all'Ingegneria economica [Estimo]**
****Responsabile Scientifico del Codice delle Valutazioni Immobiliari e IVSC Europe Board Member**

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

134083

L'ECO DELLA STAMPA®
LEADER IN MEDIA INTELLIGENCE