

BASILEA II: COME CAMBIANO LE STIME

Maurizio Rulli

È importante che il geometra conosca e possa fornire le nuove stime in base agli standard internazionali per restare protagonista nello scenario immobiliare italiano.



L'accordo di Basilea II cambia la metodologia adottata finora per le valutazioni immobiliari fatte a fronte della concessione di un credito da parte degli istituti bancari e di cui l'immobile ne è garanzia.

Ora anche in Italia è stato introdotto un nuovo sistema di valutazione immobiliare, che riprende gli standard internazionali di valutazione (International Valuation Standard) già in uso da tempo in altri Paesi europei.

Entro breve le perizie di stima dovranno essere effettuate con queste nuove procedure, che rendono più scientifico e meno soggettivo il procedimento che porta a determinare il valore di un immobile.

Proprio per questo, la nostra categoria non deve arrivare in ritardo all'appuntamento, e dovrà presentarsi presso gli istituti bancari con le carte in

regola per fornire le nuove stime in base agli standard internazionali previsti dall'accordo di Basilea II.

Infatti gli istituti bancari hanno tutto l'interesse di acquisire perizie di stima che abbiano come base il codice espresso da Basilea II, perché questo gli permette una sensibile riduzione delle riserve obbligatorie a fronte della concessione di un mutuo.

Ed è appena il caso di ricordare ai nostri colleghi che gli istituti bancari per noi rappresentano i principali "acquirenti" di perizie di stima, e proprio per questo noi dobbiamo rispondere con la professionalità che ci ha sempre distinto.

Perché nasce l'accordo di Basilea?

A partire dagli anni '90 gli istituti di credito avevano patito un certo numero di débacles bancarie, dovute ad alcune tare presenti nel quadro normativo sulla base del quale le banche valutavano i rischi delle aziende a cui accettavano di aprire un credito.

Questa situazione ha evidenziato che si utilizzava un sistema ormai obsoleto di valuta-

L'accordo di Basilea II cambia la metodologia delle valutazioni immobiliari.

La nostra categoria dovrà fornire le nuove stime in base agli standard internazionali.

zione del rischio, anche se si era in presenza dell'accordo di Basilea I.

Si rendeva, quindi, necessaria una revisione delle regole e dei principi di quell'accordo, e si iniziava a lavorare su Basilea II, che mirava a salvaguardare la stabilità del sistema bancario, proprio perché è un perno su cui ruotano le economie mondiali.

In parole povere, la maggior preoccupazione del gruppo di lavoro di Basilea II, era di avvicinare allo zero i rischi che le banche si assumevano e di individuare ogni mezzo utile a tutelarle.

Basilea II ha come intento manifesto quello di assicurare stabilità al sistema bancario in funzione del sistema economico che attualmente ha necessità di capitali da investire in ricerca e sviluppo.

Proprio per questo l'accordo di

Basilea II ha, inoltre, creato un legame diverso tra banca ed impresa, basato più sulla reciproca fiducia, sull'informazione reale, sullo studio ed il finanziamento dei progetti anche a lungo termine e non solo quelli a breve, il tutto finalizzato alla crescita reciproca.

Insomma, si cerca di finanziare progetti valutandone la bontà, e non bocciandoli a priori per la piccola dimensione dell'impresa.

Infatti il nodo fondamentale che Basilea II si trovò a dover risolvere era il principio con cui Basilea I valutava le aziende, e cioè in base a requisiti troppo semplificati: da quanto tempo esisteva l'azienda, che patrimonio possedeva, la sua ragione sociale. In pratica si valutava la semplice capacità della ditta di poter restituire il credito, senza prendere minimamente in considerazione la crescita che la ditta stessa avrebbe avuto con lo sviluppo

Per valutare un'azienda venne introdotto il rating.

In definitiva il nuovo accordo di Basilea II ha profondamente cambiato il rapporto banche/aziende.



del progetto per cui si chiedeva il finanziamento e che quindi avrebbe aumentato la capacità economica dell'impresa. Questo creava immobilismo nell'investimento e nella ricerca. Venne così introdotto, per valutare un'azienda, il rating, che è l'insieme delle procedure di analisi e di calcolo grazie al quale una banca valuta quanto una ditta sia rischiosa e quanto sarà produttiva in futuro, se le verrà concesso il credito che chiede.

Proprio grazie al rating si calcola la probabilità di default associata ad ogni classe di rischio misurata negli anni pas-

Gli istituti bancari dovranno contare su professionisti che conoscano profondamente le metodologie di stima immobiliare in base ai nuovi standard.

sati, si raccolgono nuove informazioni sulla capacità di generare reddito futuro dell'azienda beneficiaria.

Credo che quanto detto finora, seppur in maniera semplificata e breve, possa aver dato un'idea di quanto il nuovo accordo di Basilea II abbia profondamente cambiato il rapporto banche/aziende.

Quali sono i pregi ed i difetti di questo accordo?

Il grande pregio di Basilea II è il realismo delle analisi del rapporto rischio/redditività e la necessità di aggiornarle di continuo, seguendo dunque le aziende e il mercato molto più da vicino.

La Commissione Estimo del Collegio sta preparando un corso che fornirà le basi per la stesura delle nuove perizie di stima.

Questo favorisce gli investimenti in innovazione e ricerca, che sono più rischiosi, ma possono generare maggiore reddito nel futuro e maggior crescita economica.

Basilea II, inoltre, dà alle banche una maggior discrezionalità nelle decisioni imprenditoriali di quelle imprese che chiedono un credito: in questo senso la banca diventa una sorta di consulente-controllore di qualità dell'impresa.

Il contro è che i rating e le metodologie previsti hanno costi molto più elevati.

Alcuni imprenditori, inoltre, lamentano la prospettiva dell'ingerenza degli istituti nelle decisioni strategiche delle aziende, come una mancanza di autonomia.

Questo, ovviamente, si ripercuote anche nelle stime immobiliari, perché gli istituti bancari e finanziari italiani dovranno contare sulla prestazione di professionisti che conoscano profondamente le metodologie di stima immobiliare in base agli standard internazionali, stime basate su criteri chiari, oggettivi e riproducibili nel tempo, proprio in considerazione del ruolo che la proprietà immobiliare rive-

ste come garanzia di erogazione di un mutuo ai fini della rivalutazione periodica di tali garanzie.

Lo stesso "Regolamento recante le disposizioni per le società del Risparmio" della Banca d'Italia (Gazzetta Ufficiale n. 230 del 30 settembre 1999) prevede che il valore di mercato sia determinato in base al confronto con i prezzi di immobili simili, attraverso l'applicazione di aggiustamenti adeguati alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, richiamando il criterio denominato Sales Comparison Approach nell'ambito degli standard valutativi e contabili internazionali.

Il Collegio Provinciale di Roma e, più precisamente, la Commissione Estimo ed Agricoltura, coordinata dallo scrivente, sta preparando un corso aperto ai colleghi interessati, che fornirà le basi per la stesura di perizie di stima che tengano conto di questi standard, nella convinzione che il futuro del mercato professionale degli estimatori passerà per l'accordo di Basilea II e che il geometra sarà sempre più protagonista dello scenario immobiliare italiano.