



LA DUE DILIGENCE PER LA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

MAURIZIO RULLI

La Due Diligence è un processo teso a stabilire, attraverso la comparazione tra la documentazione e lo stato di fatto, la conformità degli immobili ai requisiti normativi e qualitativi. Si tratta di un documento che fornisce un supporto fondamentale al Facility Management perché, sia nella verifica della documentazione relativa all'edificio che di tutti gli impianti interni allo stesso, compie un esame dettagliato ed esaustivo. Accertata l'importanza della Due Diligence, va precisato che si articola in due tipologie, quella legale-amministrativa e quella tecnica; quest'ultima consiste nel controllo della rispondenza dell'immobile sotto il profilo strutturale ed impiantistico alla normativa di settore.

Il processo di Due Diligence si inserisce nel contesto della valorizzazione immobiliare tramite il suo obiettivo principale che è quello di stabilire, attraverso l'analisi amministrativa, catastale, urbanistica ed edilizia, strutturale, tecnico-impiantistica, ambientale, di sicurezza e igiene sul lavoro, la conformità degli immobili, degli impianti e delle attività svolte ai requisiti normativi della legge italiana, statale e regionale, in vigore al momento dell'indagine e alle variazioni normative previste in un ragionevole futuro (ad esempio disegni di legge o modifiche alle leggi vigenti in corso).

Il supporto che la Due Diligence fornisce al Facility Management e, quindi, ai suoi servizi, è fondamentale, proprio perché, sia dal punto di vista della verifica della documentazione relativa all'edificio, sia per quanto riguarda tutti gli impianti interni allo stesso, consegna un esame dettagliato e puntuale.

L'indagine su un immobile oppure su un intero patrimonio immobiliare, è la Due Diligence (letteralmente "diligenza dovuta"), consistente nella verifica urbanistico-edilizia-impiantistica-catastale del bene attraverso un processo di indagine volto a controllare la conformità dello stesso rispetto alle norme in vigore.

Appare evidente che l'obiettivo è la corretta ge-

NELLA PRATICA ESTIMATIVA LA DUE DILIGENCE HA ASSUNTO PARTICOLARE IMPORTANZA NELLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE AI FINI CREDITIZI A SEGUITO DEGLI ACCORDI DI BASILEA II, CHE HANNO INTRODOTTO LA NECESSITÀ DI INSERIRE NELLA PERIZIA LA RISPONDEZZA DEI BENI AD UNA CORRETTA COMMERCIALIZZABILITÀ, ALLO SCOPO DI ELIMINARE I RISCHI LEGATI ALL'INSOLVIBILITÀ DEI MUTUI.

stione del patrimonio immobiliare o della singola unità immobiliare che si intende trasferire o finanziarizzare ed è quindi oggetto di valutazione.

La definizione di Due Diligence riportata nelle linee guida dell'ABI (maggio 2011) al Requisito 4.2.6 è la seguente: documento teso a stabilire attraverso la comparazione tra la documentazione e lo stato di fatto la conformità degli immobili ai requisiti normativi e qualitativi (audit documentale).

Accertata l'importanza della Due Diligence, possiamo dire che essa si articola in due fasi che sono la Due Diligence legale-amministrativa e la Due Diligence tecnica.

La prima permette una completa conoscenza dell'immobile e ne definisce il valore, individua i vincoli che gravano eventualmente su di esso, verifica le criticità esistenti, tra cui l'accertamento della piena proprietà dell'immobile, dell'esistenza o meno di ipoteche, vincoli, servitù e tutto ciò che è connesso alla conformità urbanistica e catastale.

La seconda consiste nella rispondenza dell'immobile sotto il profilo strutturale ed impiantistico alla normativa di settore.

La ricerca della documentazione che riguarda l'edificio è essenziale e importantissima, infatti l'accuratezza della Due Diligence dipende direttamente dalla documentazione di cui si è in possesso; la documentazione tecnico-amministrativa, ai fini di una corretta Due Diligence, può considerarsi esaustiva quando si è in possesso degli atti di acquisizione e titoli di provenienza, delle visure e planimetrie catastali, delle visure presso la Conservatoria dei Registri, dell'accertamento di esistenza di servitù attive o passive, dei documenti urbanistici (certificato di destinazione urbanistica, norme tecniche di attuazione, ecc.), della documentazione edilizia (titoli abilitativi – licenza, concessione, permesso di costruire, DIA, SCIA, condono edilizio, ecc. - , certificato di abitabilità o di agibilità, atti d'obbligo, ecc.), delle certificazioni degli impianti con conseguente verifica "a vista" dello stato di manutenzione degli stessi.

In merito alla Due Diligence catastale si verificherà il corretto inserimento in mappa del fabbricato, la rispondenza tra lo stato di fatto e quanto rappresentato in planimetria catastale e la rispondenza tra quanto riportato in visura e la documentazione relativa alla titolarità oltre che ad altre informazioni (indirizzo esatto, numero di piano e d'interno, ecc.).

Nella pratica estimativa, ad esempio, la Due Diligence ha assunto particolare importanza nella valutazione immobiliare ai fini creditizi a seguito degli accordi di Basilea II, che hanno introdotto la necessità di inserire nella perizia la rispondenza dei beni ad una corretta commerciabilità, allo scopo di eliminare i rischi legati all'insolvibilità dei mutui.

Ovviamente è necessario allegare alla relazione di Due Diligence la documentazione che si è reperita e verificata, in originale o copia autentica o resa autentica dal tecnico redattore del rapporto di valutazione, tramite l'apposizione del proprio timbro e della firma.