

APPENDICE TECNICA

INDICAZIONI METODOLOGICHE PRELIMINARI SULLE MODALITA' DI VALUTAZIONE DELL'EFFICIENZA ENERGETICA E DELLA QUALIFICAZIONE SISMICA DEGLI EDIFICI NEL VALORE DI MERCATO

NOVEMBRE 2020

L'APPENDICE TECNICA È STATA ELABORATA DA



Ministero della Giustizia



Introduzione

A livello nazionale, nell'ambito dei lavori del "Tavolo Tecnico per favorire la riqualificazione degli immobili" - volto a (i) contrastare i cambiamenti climatici attraverso un miglioramento dell'efficienza energetica del patrimonio immobiliare ed a (ii) promuovere gli investimenti nella ristrutturazione degli immobili, al fine anche di incrementarne il valore di mercato e stimolare la crescita economica e sociale del Paese - tra gli interventi da attuare è stato considerato di significativa rilevanza avviare un approfondimento volto ad individuare una metodologia nell'ambito degli "standard di valutazione nazionali ed internazionali", finalizzata a valorizzare, nella stima degli immobili, le caratteristiche di efficienza energetica e di contenimento dal rischio sismico e idrogeologico.

Tale aspetto contribuisce a incrementare la consapevolezza dell'importanza degli interventi di riqualificazione e di "messa in sicurezza" degli immobili – stimolandone la domanda di investimento - in quanto consente di quantificare l'effettiva rilevanza ai fini di incremento del valore di mercato degli immobili.

La tematica è stata già affrontata nelle "Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" (versione 30 novembre 2018, da ora Linee Guida)² nel quale è stato rilevato che a livello internazionale, ancorché ci sia unità tra gli stakeholders europei del mercato immobiliare nel considerare le caratteristiche di efficienza energetica quali elementi importanti che possono influenzare la valutazione dell'immobile, al contempo non c'è univoca considerazione di quale siano gli elementi "green" che effettivamente impattano sul valore di mercato del cespite e come misurarli, ad esempio, nell'ambito del Metodo di confronto di mercato (*Market Comparison Approach* - MCA). Numerose sono le iniziative a livello Europeo su questa tematica (cfr. il Progetto EEMAP della EMF-ECBC).³

¹ All'iniziativa, nata a settembre 2019, partecipano soggetti istituzionali pubblici e privati interessati a questa tematica, quali: la Commissione europea, i Dipartimenti competenti della Presidenza del Consiglio dei Ministri, il Ministero dell'Economia e delle Finanze, il Ministero dello Sviluppo Economico, il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, la Banca d'Italia, ABI, ABILAB, ENEA, ANIA, una rappresentanza di 15 Associazioni dei Consumatori facenti parte del Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU), ANCE, CDP Immobiliare, Confedilizia, FIAIP e la Federazione Ipotecaria Europea (EMF-ECBC).

² Cfr. Appendice A3 delle Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (30 novembre 2018). https://www.abi.it/DOC_Mercati/Crediti/Valutazioni-immobiliari/Linee-guida/LGVI%2030%20novembre%202018.pdf

³ La Federazione Ipotecaria Europea (EMF-ECBC) ha avviato il Progetto EeMAP (Energy Efficient Mortgages Action Plan) in collaborazione con un consorzio internazionale composto da vari soggetti (tra cui l'Università di Venezia Cà Foscari, RICS, E-on). L'iniziativa ha l'obiettivo di promuovere lo sviluppo di un mercato europeo dei mutui ipotecari per finanziare l'acquisto di immobili ad alta efficienza energetica o per la loro riqualificazione energetica. <https://eemap.energyefficientmortgages.eu/>

A livello regolamentare, da ultimo con gli Orientamenti dell'EBA in materia di concessione e monitoraggio del credito⁴ è stato previsto che gli enti creditizi dovrebbero valutare la *“sostenibilità e la fattibilità della futura capacità di rimborso in condizioni potenzialmente avverse”* nonché – nell’ambito del Cap. 7 (Valutazione di beni mobili e immobili) – *“dovrebbero tenere conto dei fattori ESG che influenzano il valore della garanzia reale, ad esempio l’efficienza energetica degli edifici”*.

In attesa di una più ampia condivisione a livello di principi e standard internazionali, si rilevano una serie di aspetti che potrebbero essere tenuti in considerazione nella valutazione dell’efficientamento energetico.

In primo luogo, l’efficienza energetica del bene immobiliare è relativa al momento della sua determinazione, analogamente a quanto accade per il valore di mercato dell’immobile. Se il cespite non viene periodicamente adeguato alla tecnologia più recente o agli standard di sicurezza normativamente imposti, la componente dell’efficienza energetica nel lungo termine finisce per limitare il suo impatto “positivo”.

Complessa potrebbe essere anche l’attività del perito di fornire nel rapporto di valutazione l’impatto del grado di efficienza energetica nel valore di mercato, qualora richiesto.

In caso di adozione del MCA, ad esempio, ogni esperto incaricato nel rapporto di valutazione descrive complessivamente l’oggetto immobiliare, confrontando i dati immobiliari con quelli di mercato per giungere ad un giudizio tecnico-estimativo che già oggi può includere la componente energetica, senza peraltro estrapolarla dal contesto. Ciò in mancanza di banche-dati che consentano tale estrapolazione.

Occorre anche ricordare che il primo indicatore di efficienza energetica, punto di partenza di una valutazione a tal fine, è fornito dall’Attestato di Prestazione Energetica (APE)⁵. Tale attestato è il documento che certifica la qualità energetica dell’immobile ed è obbligatorio

⁴ Cfr. EBA Guidelines on loan origination and monitoring, rilasciate in data 29 maggio 2020. https://eba.europa.eu/sites/default/documents/files/document_library/Publications/Guidelines/2020/Guidelines%20on%20loan%20origination%20and%20monitoring/Translations/886685/Final%20Report%20on%20GL%20on%20loan%20origination%20and%20monitoring_COR_IT.pdf

⁵ L’Attestato di Prestazione Energetica (APE) è stato introdotto con il D.L. 4 giugno 2013, n. 63 - convertito dalla Legge 3 agosto 2013, n. 90 recante “Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell’edilizia per la definizione delle procedure d’infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale” - che ha modificato il D.lgs 19 agosto 2005, n.192. L’APE sostituisce il certificato di efficienza energetica. Oltre all’APE, si segnala l’Attestato di Qualificazione Energetica (AQE) definito all’interno del D.lgs 29 dicembre 2006, n. 311, Allegato A - Disposizioni correttive ed integrative al D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 - e successivamente, all’interno del D.L. 4 giugno 2013, n. 63 all’art. 2 - “Modificazioni all’articolo 2 del d.lgs 19 agosto 2005, n. 192 - comma 2: *“il documento predisposto ed asseverato da un professionista abilitato, non necessariamente estraneo alla proprietà, alla progettazione o alla realizzazione dell’edificio, nel quale sono riportati i fabbisogni di energia primaria di calcolo, la classe di appartenenza dell’edificio, o dell’unità immobiliare, in relazione al sistema di certificazione energetica in vigore, ed i corrispondenti valori massimi ammissibili fissati dalla normativa in vigore per il caso specifico o, ove non siano fissati tali limiti, per un identico edificio di nuova costruzione”*..

nei rapporti contrattuali legati all'immobile (es. locazione, compravendita). Tuttavia, l'APE non segue disposizioni standard a livello europeo.

Allo stesso modo va posta particolare attenzione ai cambiamenti che stanno avvenendo nell'ambito dell'utilizzazione "sostenibile" degli immobili agricoli (terreni e fabbricati), sulla base anche degli stimoli che giungono dalla politica agricola comunitaria e di Agenda 2030⁶.

Gli obiettivi della UE in termini di sostenibilità della produzione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti alimentari, unitamente a politiche di risparmio del consumo di suolo agricolo hanno ed avranno sempre più in futuro un impatto sulle decisioni delle imprese agricole.

In questo contesto, nell'ottica di sviluppare un esame più approfondito dell'efficientamento energetico quale componente meritevole di valutazione per comparazione, i soggetti deputati all'affidamento dell'incarico potrebbero richiedere nel quesito estimativo sottoposto all'esperto di descrivere più compiutamente le componenti che afferiscono al livello di efficienza energetica dell'immobile, oltre che raccogliere lo specifico APE già previsto. I dati sistematicamente raccolti, in tal modo, potrebbero diventare informazioni importanti per agevolare la classificazione delle garanzie immobiliari in cluster omogenei, consentendo in via aggregata di valutare la rischiosità dei finanziamenti anche per classi energetiche, anche in considerazione degli orientamenti europei in materia.

Fermo restando le criticità riportate in precedenza, il presente documento è frutto di una serie di approfondimenti di componenti del "Tavolo Tecnico sulla valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie" - composto da ABI, Assovib, il Collegio Nazionale degli Agrotecnici e degli Agrotecnici Laureati, il Collegio Nazionale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati, il Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori, il Consiglio dell'Ordine Nazionale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali, il Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati, il Consiglio Nazionale degli Ingegneri, il Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati e Tecnoborsa - e da Confedilizia, ANIA e CDP Immobiliare, componenti del "Tavolo Tecnico per favorire la riqualificazione degli immobili".

Il documento si pone l'obiettivo di porre all'attenzione del valutatore una serie di approfondimenti che possono essere utili come punto di partenza per valorizzare il grado di efficienza energetica e di "messa in sicurezza" degli immobili nella stima del loro valore di mercato, anche attraverso eventuali ulteriori evoluzioni/approfondimenti.

⁶ L'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile è un programma d'azione per le persone, il pianeta e la prosperità, approvato nel settembre 2015 dalle Nazioni Unite, che ingloba 17 Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile per un totale di 169 'target' o traguardi su diverse tematiche tra le quali: eliminazione della povertà, contrasto al cambiamento climatico, parità di genere e inclusione politica ed economica.

Tale documento non intende essere in alcun modo prescrittivo per il valutatore, né rappresentare un obbligo per i committenti ovvero essere esaustivo di tutte le possibili problematiche operative ed è composto da quattro capitoli: Capitolo I (*La valutazione dell'efficienza energetica ai fini dell'incidenza sul valore di mercato e La valorizzazione della resilienza degli immobili e dell'incidenza della caratteristica sul valore di mercato*) dove sono riportate alcune indicazioni metodologiche preliminari per la stima della rilevanza del grado di efficienza energetica e di messa in sicurezza degli immobili nel valore di mercato dei cespiti; Capitolo II che riporta un richiamo alla due diligence del perito; Capitolo III dedicato al rapporto di valutazione; Capitolo IV che riporta un focus sul settore agricolo e agroindustriale.

CAPITOLO I - LA VALUTAZIONE DELL'EFFICIENZA ENERGETICA AI FINI DELL'INCIDENZA SUL VALORE DI MERCATO E LA VALORIZZAZIONE DELLA RESILIENZA DEGLI IMMOBILI E DELL'INCIDENZA DELLA CARATTERISTICA SUL VALORE DI MERCATO

1.1 Valutazione dell'efficienza energetica ai fini dell'incidenza sul valore di mercato

La **classe di efficienza energetica**, ove appropriatamente attribuita e risultante dall'APE, costituisce una caratteristica immobiliare rappresentativa dei consumi specifici di un determinato immobile. In quanto tale, seppure sinteticamente, è indicativa dei costi di gestione ordinari⁷.

Un processo che produca “P” e richieda l'energia “E” ha un'efficienza $\epsilon = P/E$.

Se aumenta l'efficienza energetica da ϵ_1 a ϵ_2 si consegue il risparmio energetico $R = E_1 - E_2 = P [(1/\epsilon_1) - (1/\epsilon_2)]$.

Questa formula sintetizza la relazione sussistente tra *risparmio*, misurato in unità energetiche, ed *efficienza*, la quale è data da un rapporto.

È crescente la consapevolezza da parte degli utenti circa i benefici in termini economici prodotti dall'efficienza energetica. Benefici che, in quanto costituenti un risparmio in termini di costi di gestione ordinaria, possono trasformarsi in un valore capitale dell'immobile.

⁷ Si informa che esiste la cosiddetta Diagnosi Energetica che consiste in un'analisi dei consumi di energia del sistema edificio-impianto (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione, etc.) avente, come obiettivo principale, l'individuazione, anche economica, delle migliori soluzioni che consentono di aumentare l'efficienza energetica, stabilendo delle priorità di intervento al fine di utilizzare al meglio le risorse economiche disponibili. Il D.Lgs. 18-7-2016 n. 141 - “Disposizioni integrative al d.lgs.4 luglio 2014, n. 102, in attuazione della Direttiva Europea 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE” - definisce all'art. 1, comma 1, lett. c), “*audit energetico o diagnosi energetica: procedura sistematica finalizzata a ottenere un'adeguata conoscenza del profilo di consumo energetico di un edificio o gruppo di edifici, di una attività o impianto industriale o commerciale o di servizi pubblici o privati, a individuare e quantificare le opportunità di risparmio energetico sotto il profilo costi-benefici e a riferire in merito ai risultati*”.

Tuttavia, essenzialmente per questioni culturali, non sempre la domanda *retail* (famiglie e microimprese) è in grado di misurare i benefici prodotti dall'accresciuta efficienza energetica e pertanto non sempre è in grado di attribuire un maggior valore al bene immobiliare dotato di caratteristiche energetiche e statiche maggiormente performanti.

D'altro lato, invece, gli enti finanziatori e le compagnie di assicurazione – anche in considerazione delle specifiche normative di Vigilanza – sono maggiormente attenti e consapevoli dell'importanza della sostenibilità del valore della garanzia reale nel lungo-lunghissimo periodo in un'ottica di Long-Term Sustainable Value (LTS-V)⁸.

Tuttavia, il processo di acquisizione di maggiore consapevolezza da parte della clientela *retail* è in atto e sempre più l'evoluzione culturale potrà rispecchiarsi nelle dinamiche e nei valori di mercato.

1.1.2 È pertanto auspicabile che il valutatore provveda a verificare, preferibilmente attraverso il metodo comparativo (MCA) utilizzabile in base ad una un'indagine attinente il medesimo «**segmento di mercato**», l'incidenza di tale caratteristica sui prezzi di mercato; qualora possibile, ove dall'analisi dei prezzi si abbia una ragionevole certezza che gli **immobili oggetto di confronto** (*comparables*) siano stati adeguatamente apprezzati per le relative caratteristiche, è auspicabile che siano utilizzati dati rilevati da immobili che presentano la stessa classe di efficienza energetica come termini di confronto nell'applicazione delle metodologie estimative.

1.1.3 Qualora, invece, fosse necessario determinare in maniera indiretta l'incidenza dell'efficienza energetica nella determinazione del valore di mercato di un immobile, è possibile farlo attraverso una stima degli oneri necessari alla trasformazione al fine di rendere comparabili immobili con caratteristiche fisiche diverse ricadenti nel medesimo segmento di mercato:

- (i) i costi necessari all'investimento per il miglioramento dell'efficienza energetica comportante più elevata classe energetica;
- (ii) l'attualizzazione della monetizzazione del risparmio energetico e/o dei maggiori utili generati dall'investimento per il miglioramento dell'efficienza energetica nel corso della sua vita utile.

Il prezzo marginale della caratteristica costituita dall'efficienza energetica rappresenta la variazione di prezzo totale corrispondente all'incremento di una classe energetica. La determinazione di tale prezzo marginale, calcolato in base ai principi espressi in

⁸ Cfr. Bambagioni, G., Valore di Credito Ipotecario e Long-Term Sustainable Value, QEI-Quaderni di Economia Immobiliare di Tecnoborsa, n. 31/2019.

precedenza, si basa pertanto sulla valutazione degli interventi che consentono la variazione unitaria di una classe energetica.

La scelta del criterio è funzione anche della possibilità di realizzare interventi che consentano il miglioramento dell'efficienza energetica.

Laddove l'incremento della classe energetica possa avvenire tramite la realizzazione di interventi edilizi, ad esempio:

- (i) involucro edilizio (cappotto, sostituzione di infissi, schermature solari, ecc.);
- (ii) impianto di climatizzazione invernale e produzione di acqua calda sanitaria;
- (iii) *building automation*;
- (iv) adeguamento dei processi produttivi;

una possibile formula per determinare il prezzo marginale della caratteristica efficienza energetica in base al costo di costruzione deprezzato dell'intervento è la seguente:

$$p_{CE} = \sum (C_{CEi} \times (1-t_i/n_i))$$

dove

- p_{CE} = prezzo marginale della caratteristica efficienza energetica;
- C_{CEi} = il costo di realizzazione del singolo intervento di miglioramento dell'efficienza energetica;
- t_i = la vetustà del singolo intervento di miglioramento dell'efficienza energetica;
- n_i = la vita utile del singolo intervento di miglioramento dell'efficienza energetica.

Laddove invece l'incremento della classe energetica non può avvenire tramite la realizzazione di interventi edilizi, è possibile determinare il prezzo marginale della caratteristica efficienza energetica in base all'attualizzazione della monetizzazione del risparmio energetico e/o dei maggiori utili generati dall'investimento per il miglioramento dell'efficienza energetica nel corso della sua vita utile.

Attraverso l'attestato di prestazione energetica (APE) è possibile rilevare, per ogni classe energetica, il fabbisogno ed il relativo costo dell'energia primaria non rinnovabile per la climatizzazione estiva ed invernale, per la produzione di acqua calda sanitaria, per la ventilazione e, nel caso di immobili di natura non residenziale, per l'illuminazione artificiale e per il trasporto di persone o cose.

1.2 Valorizzazione della resilienza degli immobili e dell'incidenza della caratteristica sul valore di mercato

È crescente la consapevolezza da parte dei mutuatari circa i benefici in termini economici prodotti dalle caratteristiche di resilienza (ad eventi connessi alla *climate change*, ai fenomeni sismici e ai disastri naturali) connessi ad una riqualificazione in termini di solidità statica e strutturale degli immobili. Benefici che possono trasformarsi in un valore d'uso e in un valore capitale dell'immobile nel lungo periodo.

Tuttavia, essenzialmente per questioni culturali, non sempre la domanda *retail* (famiglie e microimprese) è in grado di misurare i benefici prodotti dall'accresciuta resilienza in termini statico-strutturali e pertanto la medesima domanda non sempre è in grado di attribuire un maggior valore al bene immobiliare dotato di caratteristiche di solidità e resilienza maggiormente performanti.

D'altro lato, invece, gli enti finanziatori e le compagnie di assicurazione – anche in considerazione delle specifiche normative di Vigilanza – sono maggiormente attenti e consapevoli dell'importanza della sostenibilità del valore della garanzia reale nel lunghissimo periodo in un'ottica di Long-Term Sustainable Value (LTS-V)⁹.

Tuttavia, il processo di acquisizione di maggiore consapevolezza da parte della clientela *retail* è in atto e sempre più ciò potrà rispecchiarsi nelle dinamiche e nei valori di mercato

1.2.1 È pertanto possibile che il valutatore provveda a verificare, preferibilmente attraverso il metodo comparativo (MCA) utilizzabile in base ad una un'indagine attinente il medesimo «**segmento di mercato**»¹⁰, l'incidenza delle caratteristiche di resilienza sui prezzi di mercato; qualora possibile, ove dall'analisi dei prezzi si abbia una ragionevole certezza che gli **immobili oggetto di confronto** (*comparables*) siano stati adeguatamente apprezzati per le relative caratteristiche, dovrebbero essere utilizzati dati rilevati da immobili che presentano lo stesso livello di sicurezza come termini di confronto nell'applicazione delle metodologie estimative.

Il Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) n. 58 del 28.2.2017, come modificato dal Decreto Ministeriale 7 marzo 2017, n. 65, all'Allegato A, stabilisce le *Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni* nonché le modalità per l'attestazione, da parte dei professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati.

Le *Linee guida per la classificazione del rischio sismico sulle costruzioni* sono uno strumento di classificazione degli edifici e di prevenzione sismica che permette di attribuire ad ogni immobile una classe di Rischio basata su due parametri:

- la Perdita Annuale Media attesa (PAM); e

⁹ Ibidem.

¹⁰ Occorre tenere presente se l'immobile è costruito sulla base delle disposizioni di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni) e successive modificazioni.

- l'indice di sicurezza (IS-V) della struttura.

Inoltre, l'Allegato A del Decreto MIT sopra richiamato dispone che:

*«L'attribuzione della Classe di Rischio può avvenire, come detto, attraverso uno dei due metodi, convenzionale e semplificato, seguendo le procedure nel seguito descritte. In entrambi i metodi è fatto utile riferimento al parametro PAM, che può essere assimilato al costo di riparazione dei danni prodotti dagli eventi sismici che si manifesteranno nel corso della vita della costruzione, ripartito annualmente ed espresso come percentuale del costo di ricostruzione. Esso può essere valutato, così come previsto per l'applicazione del metodo convenzionale, come l'area sottesa alla curva rappresentante le perdite economiche dirette, in funzione della frequenza media annua di superamento (pari all'inverso del periodo medio di ritorno) degli eventi che provocano il raggiungimento di uno stato limite per la struttura. Tale curva, in assenza di dati più precisi, può essere discretizzata mediante una spezzata. Minore sarà l'area sottesa da tale curva, minore sarà la perdita media annua attesa (PAM)».*¹¹

Tabella 1 – Attribuzione della Classe di Rischio PAM in funzione dell'entità delle Perdite medie annue attese

Perdita Media Annua attesa (PAM)	Classe PAM
PAM ≤ 0,50%	A ⁺ PAM
0,50% < PAM ≤ 1,0%	APAM
1,0% < PAM ≤ 1,5%	BPAM
1,5% < PAM ≤ 2,5%	CPAM
2,5% < PAM ≤ 3,5%	DPAM
3,5% < PAM ≤ 4,5%	EPAM
4,5% < PAM ≤ 7,5%	FPAM
7,5% ≤ PAM	GPAM

Il livello di sicurezza di una costruzione dipende dalle normative vigenti all'epoca della costruzione, dalla sismicità dell'area e dalla frequenza di terremoti, dalla vicinanza a corsi d'acqua che hanno presentato nel tempo esondazioni, dalla frequenza di alluvioni alla rischiosità idro-geologica del suolo e dell'area sulla quali sono realizzati.

In contesti immobiliari, dove storicamente tali tipologie di eventi possono essersi succeduti nel tempo, è importante verificare che la scelta dei *comparables* avvenga considerando immobili che presentino caratteristiche di rischiosità analoga.

1.2.2 In alternativa la valutazione degli oneri necessari per **l'innalzamento delle caratteristiche di resilienza mediante adeguamento al corrente standard normativo** ovvero per la “messa in sicurezza” degli immobili ai fini della prevenzione degli effetti delle calamità naturali può essere effettuata individuando gli specifici prezzi marginali

¹¹ Ai fini di una più ampia rappresentazione metodologica e applicativa vedasi il Cap. 20 (Rating immobiliare. Real estate risk assessment) del Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018, Tecnoborsa).

tenuto conto dei costi rivenienti dai possibili danni che possono essere determinati dalle calamità naturali.

I prezzi marginali sono altresì funzione della probabilità dei danni che possono essere subiti dall'immobile (e pertanto dei costi necessari a ripararli) a seguito del possibile verificarsi delle calamità naturali.

È eventualmente possibile applicare la seguente formula:

$$P(\text{mar sic}) = f(P_{ve}, \text{Vuln}, \text{VU}, \text{COSic})$$

dove

P(mar sic) = prezzo marginale della caratteristica “messa in sicurezza”

f = funzione;

P_{ve} = probabilità di verifica dell'evento/rischiosità del territorio il base alle *Linee guida MIT per la classificazione del rischio sismico sulle costruzioni*;

Vuln = grado di vulnerabilità dell'immobile, a sua volta funzione dell'anno di costruzione, delle caratteristiche strutturali (ad es. costruzione in legno, cemento armato, etc.) da valutare attraverso audit documentali e degli eventuali interventi di messa in sicurezza;

COSic = costi ordinari per la “messa in sicurezza”;

VU = vita utile dell'intervento.

La stima delle predette variabili può essere desumibile da informazioni pubbliche (es. dati MIT e/o del Dipartimento della Protezione Civile) o private (es. informazioni di natura assicurativa). La stima degli investimenti per la messa in sicurezza dipende dalla (i) tipologia e l'intensità stimata della calamità naturale; (ii) la predisposizione della costruzione ad essere danneggiata, ovvero la sua capacità di resistervi o meno, in funzione dei materiali e della morfologia costruttiva e della conformazione geometrica; (iii) la tipologia di danni che potrebbero essere causati dalla calamità in base anche all'attività svolta, alle dotazioni presenti ed all'utenza che potrebbe essere coinvolta.

CAPITOLO II – DUE DILIGENCE

L'attività di *due diligence*¹² può avere numerose finalità, tra questa un particolare rilievo assume quella di carattere tecnico e legale. La due diligence è principalmente finalizzata ad

¹² Un generale approfondimento sulla “Due Diligence” è riportato all'interno del capitolo 4 delle “Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili – Gennaio 2018” https://www.abi.it/DOC_Mercati/Crediti/Valutazioni-immobiliari/Linee%20guida%20-%20crediti%20inesigibili/Doc%20TT%20NPL%20def%2012%20GENNAIO%20-%20Documento%20definitivo%20con%20aggiunta%20Gennaio%202018.pdf

individuare i potenziali rischi della transazione immobiliare, nell'ottica di favorire la trasparenza e la corretta informazione a beneficio di tutti i soggetti potenzialmente interessati.

La due diligence tecnica consiste nel verificare se l'immobile oggetto di acquisto sia "conforme" alle norme vigenti ed ai requisiti di destinazione, elementi che facilitano la valutazione di convenienza dell'investimento da realizzare.

L'attività del valutatore immobiliare prevede altresì l'esame della documentazione disponibile, verifica della completezza e regolarità e della conformità dello stato dei luoghi con gli atti autorizzativi di carattere urbanistico-edilizio e ambientale.

Ove necessario il valutatore potrebbe acquisire o integrare la documentazione anche mediante visite svolte direttamente presso pubblici uffici e/o terzi.

Ai fini dell'attività di redazione della relazione di stima, il valutatore potrebbe:

- evidenziare l'elenco della documentazione presa in esame e le ispezioni e/o le attività di accertamento svolte;
- accertare per ogni singolo documento l'esistenza, la validità e gli eventuali vincoli o limitazioni esplicitati;
- dichiarare la fonte della documentazione esaminata e/o raccolta, inclusi gli eventuali limiti riscontrati alla verifica di autenticità dei documenti acquisiti agli atti.

Per una corretta attività di due diligence volta a valorizzare l'efficienza energetica e la messa in sicurezza dell'immobile potrebbe essere utile tener conto, tra gli altri, delle seguenti caratteristiche:

Verifica impianti tecnici e certificazioni

Occorrerebbe verificare, attraverso ispezione visiva, gli impianti tecnici, accertando l'esistenza delle certificazioni, se previste dalla normativa, ivi compresa l'Attestazione di Prestazione Energetica. Occorrerebbe altresì verificare la necessità del rilascio del certificato di prevenzione incendi.

Analisi ambientale

Mediante l'ispezione visiva del bene immobile, occorrerebbe individuare la presenza di materiali e/o sostanze potenzialmente tossiche e/o pericolose, che dovranno essere analizzate - qualora richiesto- con campionamenti e successive indagini al fine di poter stimare il piano di gestione di tali materiali e gli eventuali costi di bonifica.¹³

¹³ Può essere utile consultare i dati divulgati dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, volti a verificare se l'immobile ricade in aree perimetrate in Siti di Interesse Nazionale (SIN) a seguito di contaminazioni ambientali. <https://www.minambiente.it/pagina/siti-contaminati-di-interesse-nazionale-sin>

Analisi dello stato di potenziale calamità naturali

Mediante analisi documentale è possibile desumerne la Pericolosità (P) dell'area in cui si trova l'immobile e l'Esposizione (E) al rischio dell'immobile, in base alla destinazione d'uso ed all'importanza dei beni implicati. Tali funzioni si misurano in una scala ordinale composta da 4 livelli, la prima da bassa ad alta e la seconda da molto bassa ad alta.

Sulla base dell'analisi visiva ed in funzione dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione, della presenza di modifiche e/o pregiudizi strutturali, della presenza di certificazioni, dei materiali utilizzati, della tipologia costruttiva e della conformazione geometrica è possibile qualitativamente indicare, misurando sempre con una scala ordinale di 4 livelli da molto bassa ad alta, il grado di criticità complessivo dell'immobile o di sue porzioni.

L'analisi, anche qualitativa, di queste tre funzioni consente di determinare la probabilità dell'evento, la tipologia del danno e gli eventuali interventi di adeguamento e/o migliorativi per la sicurezza.

Al termine delle singole analisi della due diligence potrebbe essere utile, se pertinente e richiesto dal committente, esprimere un giudizio di sintesi con motivazioni che può consistere in uno dei seguenti:

- 1) situazione conforme ovvero rispondenza ai requisiti dettati dalla normativa;
- 2) situazione non conforme ovvero non rispondenza ai requisiti dettati dalla normativa;
- 3) situazione non definibile ovvero impossibilità di analisi a causa di incompletezza per irreperibilità della documentazione e/impossibilità di effettuare l'ispezione.

Nell'ipotesi di sussistenza delle condizioni di cui al punto 2) è necessario determinare la quantificazione dei costi necessari affinché quanto analizzato possa risultare, qualora possibile, conforme.

CAPITOLO III – RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Il “rapporto di valutazione”¹⁴ si riferisce al documento tecnico-estimativo redatto da un perito che possiede le necessarie qualifiche professionali, la capacità e l'esperienza o la competenza professionale per compiere una valutazione.

¹⁴ Un generale approfondimento sul “Rapporto di Valutazione” è riportato all'interno delle “Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie” (30 novembre 2018).

Esso mira a: comunicare al lettore il valore stimato; confermare le finalità della valutazione; esporre le procedure e i metodi di valutazione e indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

È un documento diretto all'ottenimento e alla convalida di una valutazione e di una specifica constatazione.

Il rapporto di valutazione deve essere completo e comprensibile, in modo da fornire informazioni sufficienti per permettere a coloro che leggono di farvi affidamento, di comprenderne a pieno i dati, i ragionamenti, le analisi e le conclusioni.

Il formato, la tipologia, il contenuto e la lunghezza del rapporto di valutazione sono a discrezione della banca o dei soggetti costituiti in forma societaria o associativa o del perito, fatti salvi i requisiti di legge o regolamentari.

CAPITOLO IV – FOCUS SUL SETTORE AGRICOLO E AGROINDUSTRIALE

Le valutazioni in ambito rurale sono, come tutte le valutazioni specialistiche, complesse e particolari in quanto integrano al loro interno aspetti articolati, correlazioni con la parte gestionale del bene stesso e variabilità molto difficili da inquadrare in rigidi schematismi.

Le proprietà rurali sono estremamente differenziate, vi è una vasta differenza tra le varie attività ed i valutatori debbono avere appropriate conoscenze e capacità di comprensione circa il tipo di asset che si trovano a valutare. Va perciò posta particolare attenzione, in primis, alla corretta classificazione delle proprietà rurali e alla loro contestualizzazione.

Il Valore di Mercato o il Canone di Mercato sono le normali basi di valore da utilizzarsi per le aziende agricole; tuttavia altre basi di valore dovrebbero essere adeguatamente considerate previa corretta motivazione dei limiti e della finalità della stima; tra queste, nel caso di attività economica organizzata come impresa agricola o agroindustriale, dovrebbe essere considerata quella che identifica il «*Valore in continuità operativa (Going concern value)*»¹⁵ poiché la valutazione di un complesso o di un *asset* immobiliare può avvenire in base a due obiettivi: la continuità della gestione operativa (*going concern*), oppure con la finalità della cessazione dell'attività (*gone concern*) in cui i flussi di cassa operativi vengono meno.

Inoltre, dovrebbero essere considerate le caratteristiche verdi e *high performance* relative al sito, all'efficienza idrica ed energetica, ai materiali edili, alla salute e alla sicurezza, sino alle caratteristiche economiche.¹⁶

¹⁵ Cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018, Tecnoborsa), Capitolo 3 - Valore di mercato e valori diversi, § 2.20 e Capitolo 17 – Valutazione degli immobili agricoli.

¹⁶ «Le caratteristiche verdi (*green o high performance*) riguardano il quadro classificatorio della sostenibilità e delle prestazioni dell'immobile»; «Un sito sostenibile è il risultato di una vasta gamma di fattori. La sostenibilità di un sito può essere influenzata dalle sue caratteristiche fisiche (orientamento, ombreggiatura naturale, paesaggio, pendenza, accesso, ecc.), dalle restrizioni di legge (norme urbanistiche ed edilizie), dalla vicinanza ai servizi (*utilities, strutture ricreative*) e dall'ambiente costruito (livelli di densità, aspettative

Con riferimento agli approfondimenti in merito alla valutazione dell'efficienza energetica ai fini dell'incidenza sul valore di mercato, il concetto di "energy efficiency" nel caso di immobili a destinazione agricola e agroindustriale dovrebbe essere accostato a quello di "ecosostenibilità"¹⁷ (qualora vi siano elementi oggettivi per valutarne la rilevanza in quanto attività economica "ecosostenibile"¹⁸). In questo contesto assumono rilevante importanza anche le definizioni di "ecosistema"¹⁹ e "servizi ecosistemici"²⁰ laddove siano utili alla individuazione di elementi caratterizzanti un complesso organico e funzionale.

Pertanto, nel caso degli immobili agricoli o agroindustriali, il riferimento all'Attestato di Prestazione Energetica (APE) potrebbe non essere sufficiente o, in taluni casi, assente. Al fine di individuare la classe ecosostenibile, nelle more di una migliore definizione di tale classificazione, è possibile prendere a riferimento i criteri di ecosostenibilità come definiti dal Regolamento (UE) 2020/852, del 18 giugno 2020 - e successivi atti delegati della Commissione europea - il quale, come disposto dall'Art. 1, "*stabilisce i criteri per determinare se un'attività economica possa considerarsi ecosostenibile, al fine di individuare il grado di ecosostenibilità di un investimento.*"

In particolare, per valutare l'ecosostenibilità dovrebbe essere considerato l'art. 3 (Criteri di ecosostenibilità delle attività economiche)²¹ del medesimo Regolamento (UE) 2020/852.

del mercato). Alcuni fattori esterni possono influenzare un sito come ad esempio la prossimità ad aree industriali dismesse."; "L'efficienza idrica si riferisce al modo in cui un immobile gestisce, utilizza e dispone di acqua in modo efficiente. La prestazione riguarda i modi in cui l'acqua è raccolta, smaltita (o riciclata) e consumata."; "L'efficienza energetica si manifesta con diversi livelli di prestazioni, realizzati attraverso una vasta gamma di funzioni e di pratiche specifiche. Un immobile presenta un certo livello di efficienza energetica indipendentemente da quando è stato costruito, o secondo quali norme è stato costruito. I sistemi di isolamento, la tenuta d'aria, il riscaldamento o raffreddamento, le finestre, i muri, i lucernari, l'orientamento, i materiali da costruzione, ecc. interagiscono per determinare il livello di efficienza energetica in un immobile."; "L'indoor ambientale, la salute e la sicurezza sono legati a diversi fattori (temperatura, umidità dell'aria, polveri, fumi di cottura, ecc.). Questi fattori contribuiscono alla buona qualità dell'aria interna. Ciò probabilmente perché la qualità dell'aria interna è vista più come un sottoprodotto di buoni materiali o di buona progettazione e meno come una caratteristica immobiliare indipendente." Cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018, Tecnoborsa) Capitolo 6 - Rilevazione dei dati immobiliari – Allegato D "Caratteristiche verdi (green or high performance)" e Capitolo 17 – Valutazione degli immobili agricoli.

¹⁷ Per "ecosostenibilità" si intende un manufatto (costruzione, edificio, installazione, ecc.), o una forma di sviluppo, compatibile con le esigenze dell'ecologia. Per "sviluppo sostenibile" si intende "Lo sviluppo che soddisfa i bisogni dell'attuale generazione senza compromettere la capacità di quelle future di rispondere ai loro". Cfr. "Report of the World Commission on Environment and Development - Our Common Future - United Nations 1987".

¹⁸ Il Regolamento (UE) 2020/852 del - 18 giugno 2020 - relativo all'istituzione di un quadro che favorisce gli investimenti sostenibili e recante modifica del regolamento (UE) 2019/2088 - nei Considerando (40), chiarisce che "Un'attività economica non dovrebbe essere considerata ecosostenibile se arreca all'ambiente più danni che benefici. [...]".

¹⁹ Regolamento (UE) 2020/852, Art. 2 (13) «ecosistema»: un complesso dinamico formato da comunità di piante, di animali e di microorganismi e dal loro ambiente non vivente che, mediante la loro interazione, formano un'unità funzionale.

²⁰ Regolamento (UE) 2020/852, Art. 2 (14) «servizi ecosistemici»: i contributi diretti e indiretti degli ecosistemi ai benefici economici, sociali, culturali e di altro tipo che le persone traggono da tali ecosistemi.

²¹ Regolamento (UE) 2020/852, Art. 3: "Al fine di stabilire il grado di ecosostenibilità di un investimento, un'attività economica è considerata ecosostenibile se: a) contribuisce in modo sostanziale al raggiungimento di uno o più degli obiettivi ambientali di cui all'articolo 9, in conformità degli articoli da 10 a 16; b) non arreca un danno significativo a nessuno degli obiettivi ambientali di cui all'articolo 9, in conformità dell'articolo 17; c) è svolta nel rispetto delle garanzie minime di salvaguardia previste all'articolo 18; e d) è conforme ai criteri di vaglio tecnico fissati dalla Commissione ai sensi dell'articolo 10, paragrafo 3, dell'articolo 11, paragrafo 3, dell'articolo 12, paragrafo 2,

Restano ferme le valutazioni/indicazioni metodologiche preliminari riportate in via generale nel documento in esame per la determinazione del prezzo marginale della caratteristica “efficienza energetica” nonché con riferimento alla valorizzazione della messa in sicurezza degli edifici ai fini della identificazione del valore di mercato.

dell'articolo 13, paragrafo 2, dell'articolo 14, paragrafo 2, o dell'articolo 15, paragrafo 2”.