



 DEL LUNEDÌ - 21 Maggio 2007 - N. 138 - NORME E TRIBUTI

Le regole. La norma Uni

Documenti in ordine, così sale il valore¹

Francesco Tedone²

L'espressione "due diligence immobiliare" indica il complesso sistematico di accertamenti volti a valutare la condizione di un immobile. Questa attività, spesso attuata al fine di stimare il valore di un edificio in vista della sua alienazione, prevede anche uno specifico esame della sua documentazione. Non sempre però è possibile e ciò causa gravi conseguenze.

Anche la gestione immobiliare può prospettare condizioni di esercizio inefficienti, dove all'aspettativa di una dotazione documentale esaustiva, consona alla tipologia ed alla consistenza del bene da trattare, corrispondono invece solo tracce contabili ed edilizie parzialmente o totalmente insufficienti. In tali situazioni possono concretizzarsi diseconomie. Può accadere, per esempio, che si approntino procedure per la richiesta di atti già posseduti o in diritto di possesso, oppure che si ometta la richiesta di atti di cui si è sprovvisti, ma che per un difetto di memoria, individuale od organizzativa, si è convinti di possedere. Si possono inoltre sostenere per errore esborsi per la fornitura di beni o di servizi ricevuti in modo inadeguato, o non ricevuti affatto.

Il settore delle costruzioni non è alieno anch'esso da problematiche di questo genere: può accadere che la documentazione predisposta per costruire, non pervenga adeguatamente o non pervenga per nulla all'acquirente.

La documentazione immobiliare possiede di per sé un proprio valore, dato dalla sua produzione e dalla sua custodia nel tempo; consente di registrare

le attività immobiliari svolte, orientando quelle future; permette di rintracciare dati, a volte non individuabili in nessun altro modo. Occorre però che sia organizzata in appositi archivi immobiliari. Ciò potrebbe, almeno in parte, evitare le criticità accennate, innescando un processo virtuoso in tutta la filiera immobiliare.

In un mercato sempre più dinamico ed esigente, queste preziose banche dati possono offrire infatti l'opportunità di qualificare il settore immobiliare rendendo sempre più trasparente il mercato.

BANCHE DATI

Le informazioni vanno organizzate in archivi immobiliari consultabili in modo da rendere trasparente il mercato

Esse, in particolare, possono essere impiegate per:

- a) fornire i dati anagrafici necessari per le attività operative;
- b) agevolare l'ottenimento e il mantenimento della conformità normativa;
- c) permettere di acquisire evidenze oggettive nelle attività di esercizio;
- d) consentire la pianificazione e il coordinamento delle attività manutentive;
- e) favorire i processi di qualificazione e di certificazione immobiliare;
- f) contribuire alla riduzione dei costi di esercizio per i beni strumentali;
- g) concorrere alla valorizzazione dei singoli cespiti immobiliari, o di interi portafogli "real estate".

² Relatore norma UNI 10998.2002

"Archivi di gestione immobiliare. Criteri generali di costituzione e cura."

¹ Il valore della documentazione immobiliare (titolo originario)