

LA DUE DILIGENCE IMMOBILIARE

di Massimo Pizza

“Due Diligence”: parola che nel settore immobiliare capita sempre più spesso d’incontrare. Ma cosa significa? E’ un termine di origine anglosassone che potrebbe essere tradotto con “**diligenza dovuta**”, intesa appunto come la diligenza dovuta, per la fattispecie nel settore immobiliare, nelle transazioni aventi per oggetto uno o più beni immobili.

Di fatto consiste in un procedimento mirato ad unire l’analisi documentale e normativa del settore immobiliare allo stato di fatto del compendio oggetto del processo.

Individuato il senso della parola ed in cosa sostanzialmente consiste, bisogna ora individuarne lo scopo, il perché viene utilizzata. Questo è rappresentato dalla necessità di rilevare l’influenza economica delle eventuali criticità che possono emergere al termine del processo (di Due Diligence).

La Due Diligence, proprio per la complessità degli immobili e della normativa di riferimento, è un’attività interdisciplinare, che, se spinta ai massimi livelli di definizione e puntualità (es. urbanistica, catastale, titolarità, impiantistica, ambiente, sicurezza ecc...), deve coinvolgere diverse figure specialistiche, affinché siano garantiti gli elevati standard di qualità da cui, la trattazione di beni immobili (sia essa compravendita, locazione, permuta, leasing, dismissione, valorizzazione, gestione ecc...) non può e non deve assolutamente prescindere, soprattutto in un periodo di crisi economica come quello in corso, che ha limitato notevolmente le risorse finanziarie degli investitori.

Le attività rientranti nella Due Diligence assumono un’importanza fondamentale nei seguenti casi:

1. **trasferimento di proprietà**: perché aggiunge elementi utili nella fase di trattativa ed è fonte di informazioni per quanto riguarda la manutenzione futura, consentendo, in entrambi i casi, la corretta quantificazione del prezzo di compravendita;
2. **gestione del patrimonio immobiliare**: essa permette di analizzare, quantificare e programmare in modo preciso gli investimenti che nel tempo do-



vanno essere approntati per adeguare e/o mantenere in esercizio l’immobile al massimo delle sue potenzialità, consentendo di preservare la redditività nel tempo; in alternativa essa permette di valutare fino a quando è economicamente vantaggioso approntare interventi di manutenzione piuttosto che di sostituzione di impianti e/o finiture.

Assumere l’onere di acquistare un immobile o di gestire un patrimonio senza la “Diligenza Dovuta” equivale ad un salto nel buio.

Le considerazioni sopra esposte permettono quindi di collocare temporalmente il momento in cui la Due Diligence deve essere eseguita. Risulta evidente come essa è prevalentemente un’attività che, se svolta in fase preliminare, produrrà i massimi benefici.

Il punto di partenza è l’analisi della documentazione disponibile, attività che da subito può fornire importanti elementi circa:

1. la completezza del corredo documentale: quindi sapere se sarà necessario condurre attività di ricerca e raccolta di documenti mancanti presso gli uffici competenti;
2. la situazione che si troverà al momento del sopralluogo.



presso:

Spazio Cantoni

con il patrocinio:



Milano
10 gennaio 2013

Vai alla
scheda
on-line

FISCO
Avvisi di
accertamento
fiscale immobiliare

Il solo audit documentale costituisce di fatto una *pre-Due Diligence*, che può diventare uno strumento da utilizzare, ad esempio, nella scelta, tra diversi immobili, di quelli vendibili in tempi brevi.

L'altra attività fondamentale nella Due Diligence è il sopralluogo: attraverso l'esame vivo in sito è infatti possibile farsi un giudizio sullo stato di fatto dell'immobile, sulla conformità con quanto riportato nei documenti, sulla corrispondenza alle prescrizioni normative, sullo stato di manutenzione e sull'eventuale necessità di approfondimenti, indagini, analisi ecc ... Spesso possono rendersi necessari più sopralluoghi.

Completato il sopralluogo e gli eventuali approfondimenti si procede con l'analisi dei riscontri, incrociando tra loro le informazioni derivanti dai documenti, dalla normativa ecc., con quanto rilevato nel sopralluogo. Quest'analisi produrrà il giudizio di conformità o meno delle singole parti che sono state prese in esame dalla Due Diligence.

Nei casi in cui per, carenza documentale, per impossibilità ad ispezionare porzioni d'immobili, impianti ecc ... l'analisi può concludersi con un giudizio "non definibile". Sarà necessario valutare quali saranno le azioni da attuare affinché l'analisi possa essere ricondotta alla conformità o meno (es. video ispezioni, analisi di laboratorio, prove di carico, consultazione archivi pubblici uffici ecc ...)

Maggiore sarà la complessità dell'immobile, maggiori saranno gli aspetti analizzati nel processo.

Tutti i casi per i quali è emersa una criticità che ha portato ad esprimere un giudizio di non conformità dovranno essere approfonditi per valutare se questa può essere eliminata, riconducendola ad una situazione di conformità (es. recupero di documenti mancanti, esecuzione di lavori di adeguamento, manutenzioni, demolizione, ecc...), e determinando quali sono i costi necessari e in quali tempi.

I due elementi "costo" e "tempo" sono quelli che avranno un'incidenza economica sulla formulazione del prezzo e saranno strategici nella determinazione di eventuali condizioni a cui sarà assoggettata la transazione. Qual'ora, invece, la criticità dovesse sfociare in una non conformità non risolvibile (es. irregolarità edilizie, inquinamento ambientale ecc.), con costi e tempi inaccettabili, potrebbe addirittura verificarsi una condizione ostativa per il buon fine della transazione.

Nel secondo caso appare evidente come tali informazioni possano essere fondamentali anche nella scelta strategica circa la destinazione che, nel tempo, l'immobile potrà assumere, approntando operazioni di valorizzazione e trasformazione degli immobili oggetto di Due Diligence.

Ad oggi l'attività di Due Diligence è praticata regolarmente in tutte le transazioni che riguardano immobili complessi o asset immobiliari in cui i valori in gioco sono spesso cifre a sei zeri, che giustificano, in termini di costi ed opportunità, l'avviamento di un'analisi di questo tipo. Ma cosa succede quando l'oggetto di compravendita è l'alloggio della casalinga di Voghera?

A mio avviso, concettualmente, non cambia assolutamente nulla; o meglio, cambierà solo la quantità degli aspetti che dovranno essere analizzati. L'importanza finanziaria ed emotiva che ha la compravendita di un immobile, non

può prescindere dal NON sapere se presenta o meno irregolarità edilizie, urbanistiche, catastali, e se queste possono essere risolte, con quali costi e in quanto tempo. Valutare, quindi, in piena serenità e trasparenza, se vale la pena o meno rivolgere la propria attenzione ad altre opportunità, evitando inutili dispendi di energie e risorse.

Con i prossimi articoli entreremo nello specifico della materia analizzando i principali aspetti trattati abitualmente nella Due Diligence Immobiliare in relazione alla tipologia di immobili, ed illustrandone procedure e peculiarità.



*per*Corsi
di Estimo

Tel. 0376 263305

Fax 0376 263304

info@perCorsidiEstimo.it

www.perCorsidiEstimo.it

Seguici su:

