

IMMOBILIARE/1 PRINCIPI INTERNAZIONALI E ABITUDINI ITALIANE

# Ma quali sono i prezzi GIUSTI?

Lo stesso immobile, oggi, può essere oggetto di stime completamente diverse. Perché non ci sono criteri omogenei, accettati e condivisi dagli operatori, come invece avviene nei Paesi anglosassoni, più moderni ed efficienti. Ma quando aumenterà il numero di transazioni effettuate da stranieri, anche noi saremo costretti ad adeguarci.

di Ilaria Molinari

■ C'è chi non si tira indietro nello svelare il criterio che utilizza nel dare un prezzo, un valore, a un palazzo. E c'è chi invece preferisce tenerlo riservato. Ci sono operatori che affermano di seguire standard dai nomi impronunciabili come Evs2003 o Ivs2005 o Uspap2006, definiti da diverse istituzioni o associazioni di categoria. Alcuni parlano del «Red book», il libro rosso, che per ora è un manuale adottato e applicato solo in Gran Bretagna. In Italia non tutti lo conoscono e soprattutto in pochi affermano di utilizzarne i principi. Del resto, nessuno li obbliga, tanto più che il Red book è stato tradotto nella nostra lingua solo da pochi mesi per iniziativa del Rics (Royal Institution of Chartered Surveyors), organizzazione globale nel campo immobiliare nata per regolare la professione ed elevarne gli standard etici.

Insomma, riuscire a fissare qualche elemento comune nel lavoro dei cosiddetti «valutatori immobiliari» è impresa ardua. Tanto che tra gli operatori c'è chi si dice «scandalizzato» per il pericolo di perdere credibilità (*vedere qui sotto l'intervista all'amministratore delegato di Jones Lang LaSalle*); chi sollecita la Banca d'Italia a suggerire qualche correttivo al ministero dell'Economia perché intervenga con un provvedimento legislativo; chi se la prende con le banche che non mettono in comune i dati sulle compravendite per lo più finanziate attraverso mutui.

E poi c'è chi alza la voce. «Com'è possibile che uno stesso immobile valutato da tre società diverse abbia tre prezzi diversi? Dov'è la trasparenza?» incalza Mauro Pulega, amministratore delegato di **Est Capital sgr**, nel corso di un convegno organizzato durante la fiera immobiliare Eire appena conclusasi alla **Fiera di Milano**.

IL CROLLO

96

MILIARDI  
il fatturato  
dell'industria del  
mattone, sceso del  
30% in un anno.

«È un fatto che nella valutazione di un palazzo si combinino due componenti, una soggettiva e una oggettiva» spiega con una certa diplomazia Luca Villani, a capo della divisione Valuation della società di consulenza **Jones Lang LaSalle**. «La prima fa riferimento a indicazioni specifiche della società; la seconda si basa su parametri come superficie, canoni di locazione, tipi di contratti che non possono assumere valori così diversi a seconda di chi li prende in considerazione. È in questi casi che l'evidenza di prezzi assai diversi fra loro fa storcere il naso».

A dire il vero, il settore della valutazione immobiliare non è nuovo a polemiche. Ma torna di attualità in momenti di mercato come questo, con i prezzi in calo del 10% nel 2009, le compravendite in discesa tra il 15 e il 20% con punte del 70% per alcune tipologie di edifici e il fatturato dell'industria del mattone crollato del 30% negli ultimi due anni, da 138 a 96 miliardi di euro.

Ecco perché definire un prezzo più o meno corretto (il prezzo giusto) ai beni immobili assume particolare rilevanza in un momento in cui gli affari si fanno con il contagocce e

LA DENUNCIA PATRICK PARKINSON (J. L. LASALLE)

## UN SERIO PROBLEMA DI CREDIBILITÀ

■ «Sono scandalizzato. E non sono il solo. Spesso quando parlo con altri colleghi mi trovo a commentare situazioni che rappresentano un reale pericolo di perdita di credibilità. La nostra categoria rischia di essere accusata di poca indipendenza». L'affondo è di Patrick Parkinson,

amministratore delegato di **Jones Lang LaSalle**, società internazionale di valutazione immobiliare che come tutti i grandi gruppi vede passare sul suo tavolo i portafogli immobiliari di grandi investitori italiani e stranieri. «Spesso mi guardo in giro e vedo valutazioni di immobili redatte

Palazzi e torri  
per uffici a Milano.

sul mercato gira poca liquidità. A finire nel mirino è la mancanza di controllo. Sembra un gioco di parole, ma di fatto non esiste nessuno che valuta il lavoro del valutatore indipendente. Nessuna istituzione, organizzazione, ordine professionale, autorità istituzionale è obbligata a giudicarne e, in caso, a condannarne l'operato.

Certo, esistono norme che prevedono per esempio che

una società di valutazione non possa rinnovare per più di due volte il mandato triennale presso una società di gestione del risparmio. Dopo sei anni, insomma, è prevista una pausa di tre. E poi?

«La normativa è vaga» conferma Leo Civelli, amministratore delegato di **Reag Europe**. «Chiarisce solo che il professionista che aveva l'incarico all'inizio della vita del fondo

non può essere lo stesso alla sua scadenza. Né Banca d'Italia né **Consob** possono intervenire se non attraverso qualche suggerimento al ministero dell'Economia e delle Finanze, che noi auspichiamo».

È così il valutatore dei portafogli immobiliari, figura richiesta come «indipendente» dal regolamento dei fondi, per esempio, ma anche nell'ambito delle operazioni di trading di edifici di aziende o di istituzioni pubbliche, è vincolato solo da poche, limitate regole. «È un'anomalia tipicamente italiana» denuncia Francesco Abba Legnazzi, direttore generale di **Cb Richard Ellis professional services** e responsabile del ser-

con eccessiva facilità. E dico: attenzione, stiamo segnando un autogol molto pericoloso».

#### **Che cosa rischia il settore?**

Dovremmo essere noi, le società di valutazione e consulenza, i primi a chiedere di essere regolamentati. E invece noto una certa ritrosia.

#### **Siamo il Paese dei furbetti. Ma può andare avanti così?**

Non credo. Prima o poi arriverà chi lo farà per noi e allora saranno dolori.

#### **Che cosa dovrete fare?**

Semplicemente guardarci in faccia in

questa fase di mercato dove molti hanno perso quote e sono entrati in crisi e dirci: «Signori, non siamo stati virtuosi, diamoci una regolata».

#### **Ma le mele marce restano sempre...**

Sì, ma se gli altri fanno squadra le mele marce si espellono da sole.

#### **Qualche idea?**

Servono strumenti che diano più informazioni sui criteri utilizzati. Che si chiamino Red book (il manuale inglese delle regole di settore), comitati dei valutatori, master di indirizzo. L'importante è che si metta in moto il sistema. (i.m.)

► vizio Valuation per Cbre Italia, che spiega di utilizzare il metodo delle attualizzazioni dei flussi di cassa per valutare gli immobili che gli vengono sottoposti: «Di fatto ognuno segue i propri schemi. Non che questo significhi una qualità inferiore, ma viene meno la presenza di criteri oggettivi che consentano nel tempo di fare confronti e verifiche sull'adeguatezza della stima».

Una dose di responsabilità, secondo Abba, spetta alle banche: «L'80% delle transazioni immobiliari avviene con ricorso ai finanziamenti. Questo significa che gli istituti di credito sono la maggiore banca dati dei valori degli edifici. Eppure le banche non hanno mai voluto fornire i dati al mercato».

E allora, che fare? «Banca d'Italia, oltre a chiedere maggiore rigore ai valutatori, dovrebbe obbligare le banche a condividere con noi i dati» taglia corto



FELICIANO  
CARABELLESE

Abba. «Almeno si partirebbe da una base comune».

Anche la crescente internazionalizzazione del mercato dovrebbe spingere verso la trasparenza. A oggi, in realtà, solo il 20% degli immobili scambiati in Italia riguarda operatori stranieri. «Ma

aumenteranno sempre di più e questo spingerà le società di valutazione a usare gli stessi criteri tra diversi Paesi». Il lavoro va in due direzioni: omogeneizzare i parametri e le figure professionali.

«Mancano le cornici, le basi comuni, le metodologie» taglia corto Feliciano Carabellese, membro del board di **Rics Italia**, che conta circa 200 associati. «Un immobile da noi rischia di ricevere valutazioni diverse senza che nessuno sia obbligato a specificare le metodologie utilizzate». «Il nostro Red book non risolve il problema» continua Carabellese «ma, indicando chiaramente quali informazioni il valutatore deve fornire, consente a due immobili di essere confrontabili almeno nell'approccio di valutazione».

Un primo piccolo passo verso una maggiore trasparenza. Che però non conviene a tutti. ©