Graziano Castello

CODICE DELLA DUE DILIGENCE IMMOBILIARE

Metodi per la corretta determinazione del grado di rischio negli investimenti immobiliari

Legislazione Tecnica

© Copyright Legislazione Tecnica 2022
La riproduzione, l'adattamento totale o parziale, la riproduzione con qualsiasi mezzo, nonché la memorizzazione elettronica, sono riservati per tutti i paesi.

Finito di stampare nel mese di agosto 2022 da
LOGO SRL
Via Marco Polo, 8 - 35010 - Borgoricco (PD)

Legislazione Tecnica S.r.L.
00144 Roma, Via dell'Architettura 16

Servizio Clienti
Tel. 06/5921743 - Fax 06/5921068
servizio.clienti@legislazionetecnica.it

Portale informativo: www.legislazionetecnica.it
Shop: ltshop.legislazionetecnica.it

I contenuti e le soluzioni tecniche proposte sono espressioni dell'esperienza maturata nel corso degli anni dagli Autori. Esse possono, quindi, soltanto essere fatte proprie dal lettore, o semplicemente rigettate, ed hanno l'intento di indirizzare e supportare il tecnico nella scelta della soluzione che maggiormente si adatta alla situazione oggetto di analisi. Rimane, pertanto, a carico del tecnico la selezione della soluzione da adottare. Il lettore utilizza il contenuto del testo a proprio rischio, ritenendo indenne l'Editore e gli Autori da qualsiasi pretesa risarcitoria.

INDICE

INTRODUZIONE ALLA DUE DILIGENCE 19

PARTE PRIMA
ELEMENTI DI BASE DELLA DUE DILIGENCE

CAPITOLO 1 - Origine, significato e uso dell'attività di due diligence. 27
1.1. Cos'è concretamente la Due Diligence Immobiliare (DDI)..... 27
1.2. Origine della Due Diligence Immobiliare..... 32
1.3. La Due Diligence Immobiliare in Italia..... 34
1.4. Alcune definizioni di Due Diligence Immobiliare 36
1.4.1. Fase 1. Il conferimento dell'incarico..... 40
1.4.2. Fase 2. Gli accertamenti vari 40
1.4.3. Fase 3. La stesura del rapporto di due diligence..... 41
1.5. Definizione più estensiva di Due Diligence Immobiliare 42

CAPITOLO 2 - Struttura, verifiche e livelli della due diligence 47
2.1. La struttura della Due Diligence Immobiliare 47
2.1.1. Le aree di analisi della due diligence..... 49
2.1.2. I settori di analisi della due diligence 50
2.1.3. Gli argomenti di analisi della due diligence..... 53
2.1.4. Le caratteristiche di analisi della due diligence..... 60
2.2. Le verifiche della due diligence 68
2.2.1. La verifica della trasferibilità..... 69
2.2.2. La verifica della regolarità 70
2.2.3. La verifica della trasformabilità 71
2.2.4. La verifica della qualità 72
2.2.5. La verifica dell'ambiente fisico 73
2.2.6. La verifica dell'ambiente economico..... 74
2.2.7. La verifica dell'ambiente sociale 74
2.3. Gli esiti della due diligence rispetto ai rischi 76
2.3.1. Situazione non definibile..... 77
2.3.2. Situazione d'impossibilità a procedere 79
2.3.3. Situazione di prosecuzione sconveniente..... 80
2.3.4. Situazione di prosecuzione possibile..... 81
2.3.5. Situazione ottimale..... 82
2.4. Gli esiti della due diligence rispetto alle opportunità..... 82
2.5. Classificazione dei livelli di due diligence..... 83

2.6. Il 1° livello della Due Diligence Immobiliare (DDI1) 87
2.6.1. Concetto di DDI al 1° livello 89
2.6.2. Fasi della DDI di 1° livello 90
2.7. Il 2° livello della Due Diligence Immobiliare (DDI2)..... 92
2.7.1. Concetto di DDI al 2° livello 93
2.7.2. Fasi della DDI di 2° livello 94
2.8. Il 3° livello della Due Diligence Immobiliare (DDI3)..... 99
2.8.1. Concetto di DDI al 3° livello 100
2.8.2. Fasi della DDI di 3° livello 101

CAPITOLO 3 - Le competenze del duediligencer 104

3.1. La figura del duediligencer 104
3.2. Le capacità generiche 106
3.3. Le competenze generiche 111
3.4. Le competenze specifiche per la DDI1 114
3.5. Le competenze specifiche per la DDI2 118
3.6. Le competenze specifiche per la DDI3 119
3.7. Soggetti referenti della Due Diligence..... 119

CAPITOLO 4 - Nozioni operative di Due Diligence Immobiliare..... 124

4.1. La lettera d'incarico e le operazioni di due diligence 124
4.2. Attività generale d'indagine 127
4.2.1. Procedimento strutturato della due diligence..... 128
4.2.2. Le indagini nella due diligence..... 130
4.2.2.1. Dati e titoli..... 133
4.2.2.2. Indagine documentale della due diligence..... 135
4.2.2.3. Indagine di sopralluogo della due diligence 136
4.2.2.4. Confronto e di analisi di due diligence..... 137
4.2.3. Audit di processo..... 138
4.2.3.1. Nozione di audit di processo documentale 140
4.2.3.2. Nozione di audit di processo del sopralluogo 140
4.2.3.3. Nozione di audit di confronto..... 141
4.2.3.4. Nozione di analisi di due diligence..... 141
4.3. Indagini documentali 142
4.3.1. Audit di processo documentale..... 144
4.3.2. I data room 145
4.3.2.1. I data room pubblici..... 146
4.3.2.2. I data room privati 148
4.3.3. Organizzazione documentale 150
4.4. Indagini di sopralluogo 151
4.4.1. Audit di processo del sopralluogo..... 152
4.4.2. I dati del sopralluogo..... 153
4.4.2.1. Il sopralluogo qualitativo..... 157

4.4.2.2. Il sopralluogo quantitativo 160
4.4.3. Indagine ispettiva o ispezione 161
4.5. Indagini di confronto 161
4.5.1. Audit di confronto 163
4.5.2. Attività di confronto 163
4.6. Analisi di due diligence 169
4.6.1. Audit di analisi di due diligence 170
4.6.2. Attività di analisi di due diligence 171
4.6.3. Determinazioni dell'analisi di due diligence 172

PARTE SECONDA
IMMOBILI, TRASLAZIONE DEI DIRITTI E TUTELE NELLA COMPRAVENDITA

CAPITOLO 5 - Immobili, proprietà e diritti reali 177
5.1. Gli immobili 177
5.2. Proprietà e diritti reali 179
5.2.1. Il diritto di proprietà e il possesso 181
5.2.2. I diritti reali 185
5.2.2.1. Diritti reali di godimento 186
5.2.2.2. Diritti reali di garanzia 197
5.2.2.3. Diritti di seguito 201
5.3. Modi di acquisto della proprietà 201
5.3.1. Acquisto della proprietà a titolo originario 204
5.3.2. Acquisto della proprietà a titolo derivativo 205
5.4. Multiproprietà e problemi connessi 206

CAPITOLO 6 - Traslazione dei diritti 208
6.1. Contratti prima dell'operazione di compravendita 208
6.1.1. La lettera d'intenti 209
6.1.1.1. Definizione di lettera d'intenti 210
6.1.1.2. Tipologie di lettera d'intenti 212
6.1.2. La proposta irrevocabile d'acquisto 212
6.1.2.1. Definizione di proposta irrevocabile d'acquisto 214
6.1.2.2. Tipologie di proposta irrevocabile d'acquisto 217
6.1.3. Il preliminare di compravendita 219
6.1.3.1. Definizione di preliminare di compravendita 220
6.1.3.2. La forma del preliminare di compravendita 222
6.1.3.3. Trascrizione del preliminare di compravendita 224
6.1.3.4. Adempimento del preliminare 226
6.2. Il contratto di compravendita 228

6.2.1. Il trasferimento della proprietà 228
6.2.1.1. La scrittura privata 229
6.2.1.2. Il rogito notarile 230
6.2.1.3. La donazione 234
6.2.2. La registrazione 235
6.2.3. La trascrizione 236

CAPITOLO 7 - Tutele e garanzie del contratto 238
7.1. Le patologie del contratto 238
7.1.1. Nullità degli atti 238
7.1.2. Annullabilità degli atti 240
7.1.3. Rescissione degli atti 242
7.1.4. Risoluzione degli atti 243
7.2. Tutele generali nelle fasi di vendita 244
7.2.1. Fasi esplorative 245
7.2.2. Fase precontrattuale 246
7.2.3. Fase preliminare 249
7.2.4. Fase contrattuale 250
7.3. Tutele speciali nelle fasi di vendita 251
7.3.1. Garanzia per evizione 252
7.3.2. Garanzia per vizi 254
7.3.3. *Aliud pro alio* 256

PARTE TERZA
LA DUE DILIGENCE IMMOBILIARE
AREA LEGALE (L)

CAPITOLO 8 - Analisi o due diligence civilistica e amministrativa (L-CIV) 261
8.1. Obiettivo e argomenti delle analisi del settore civilistico e amministrativo 261
8.2. Audit di processo della raccolta documentale per il settore civilistico e amministrativo 263
8.3. Data room disponibili per le analisi del settore civilistico e amministrativo 266
8.4. Audit di processo del sopralluogo per il settore civilistico e amministrativo 271
8.5. Principali norme di legge di riferimento per le analisi del settore civilistico e amministrativo 273
8.6. Analisi dell'area civilistica e amministrativa 274
8.6.1. Generalità della due diligence 276
8.6.1.1. Dati del duediligencer 277

8.6.1.2. Dati della committenza 277
8.6.1.3. Scopo della due diligence 278
8.6.2. Descrizione del bene e del suo ambito 278
8.6.2.1. Descrizione del bene 279
8.6.2.2. Definizione dell'ambito di mercato 282
8.6.2.3. Geomorfologia dell'ambito 282
8.6.2.4. Inquadramento storico 283
8.6.2.5. Presenza di strutture turistico-ricettive 283
8.6.2.6. Infrastrutture: da, per e attraverso 283
8.6.2.7. Servizi pubblici 284
8.6.2.8. Attività commerciali 284
8.6.2.9. Attività artigianali 284
8.6.2.10. Grandi strutture per il commercio e/o lo sport 284
8.6.2.11. Stato ambientale e acustico 285
8.6.3. Definizione univoca del bene 285
8.6.3.1. Indirizzo 286
8.6.3.2. Identificativi catastali 287
8.6.3.3. Destinazione d'uso: reale, edilizia e catastale 287
8.6.3.4. Tipologia immobiliare 288
8.6.3.5. Tipologia edilizia 288
8.6.3.6. Livello di piano 288
8.6.3.7. Taglio dimensionale unità immobiliare 289
8.6.3.8. Esposizione prevalente 289
8.6.4. Confini del bene 289
8.6.4.1. Identificativi catastali proprietà confinanti 290
8.6.4.2. Altri elementi confinanti 290
8.6.5. Titolarità del diritto 290
8.6.5.1. Dati del/i titolare/i del diritto 293
8.6.6. Tipologia diritto e quote 294
8.6.7. Gravami 295
8.6.7.1. Iscrizioni ipotecarie volontarie 296
8.6.7.2. Ipoteche giudiziali e ipoteche esattoriali 298
8.6.7.3. Annotazioni successive sulle iscrizioni ipotecarie 301
8.6.7.4. Servitù trascritte e servitù non trascritte 303
8.6.7.5. Pignoramenti immobiliari 304
8.6.7.6. Domande giudiziali 306
8.6.7.7. I privilegi speciali 310
8.6.7.8. Usi civici, livelli e censi 311
8.6.8. Le trascrizioni pregiudizievoli 316
8.6.8.1. Sentenze di fallimento 319
8.6.8.2. Sentenze di liquidazione 320
8.6.8.3. Sequestri conservativi 321

8.6.8.4. Concordati 321
8.6.8.5. Annotazioni successive sulle trascrizioni 321
8.6.9. Altri pregiudizi indiretti 322
8.6.9.1. Decreto ingiuntivo registrato 322
8.6.9.2. Pignoramento presso terzi a ruolo 323
8.6.10. Gravami non pregiudizievoli 323
8.6.11. Continuità delle trascrizioni 326
8.6.12. Contratti in essere e stato di possesso 328
8.6.13. Regime patrimoniale dei soggetti coniugati 333
8.6.13.1. Scioglimento della comunione 336
8.6.13.2. Assegnazione abitazione al coniuge 337
8.6.14. Situazioni successorie 337
8.6.14.1. Ripristino continuità delle trascrizioni 338
8.6.14.2. Comunione ereditaria 339
8.6.14.3. Beni ereditati e retratto successorio 340
8.6.14.4. Divisione ereditaria 341
8.6.15. Diritti di prelazione 343
8.6.15.1. Il retratto successorio 345
8.6.15.2. La prelazione urbana 345
8.6.15.3. La prelazione agraria 346
8.6.15.4. La prelazione artistica 348
8.6.15.5. Diritti di prelazione a favore dello IACP 349
8.6.15.6. Diritti di prelazione degli acquirenti di immobili da costruire 350
8.6.16. Contenziosi condominiali aperti 351

CAPITOLO 9 - Analisi o due diligence catastale e toponomastica (L-CAT) 353
9.1. Obiettivo e argomenti delle analisi del settore catastale e toponomastico 353
9.2. Audit di processo della raccolta documentale per il settore catastale e toponomastico 355
9.3. Data room disponibili per le analisi del settore catastale e toponomastico 358
9.4. Audit di processo del sopralluogo per il settore catastale e toponomastico 359
9.5. Principali norme di legge di riferimento per le analisi del settore catastale e toponomastico 361
9.6. Analisi dell'area catastale e toponomastica 363
9.6.1. Definizione univoca del bene 364
9.6.1.1. Comune catastale e sezione catastale 366
9.6.1.2. Foglio, particella e subalterno 368
9.6.2. Intestazione catastale 369

9.6.2.1. Ditta proprietaria 371
9.6.2.2. Intestatari ditta e quote 372
9.6.2.3. Ditta/e precedente/i 373
9.6.2.4. Atti di provenienza citati a catasto 374
9.6.3. Diritti e quote catastali 375
9.6.3.1. Tipo di diritto reale 376
9.6.3.2. Quota di ogni intestatario 376
9.6.4. Categoria, classe e rendita 377
9.6.4.1. Categoria catastale 378
9.6.4.2. Classe catastale 379
9.6.4.3. Rendita catastale 380
9.6.5. Planimetrie catastali 380
9.6.5.1. Planimetria catastale 382
9.6.5.2. Elaborato planimetrico 385
9.6.5.3. Entità tipologica 385
9.6.6. Confini catastali 386
9.6.7. Indirizzo toponomastico 387
9.6.7.1. Toponomastica comunale 388
9.6.7.2. Toponomastica catastale 389

CAPITOLO 10 - Analisi o due diligence edilizia e urbanistica (L-EDU) 391
10.1. Obiettivo e argomenti delle analisi del settore edilizia e urbanistica 391
10.2. Audit di processo della raccolta documentale per il settore edilizia e urbanistica 396
10.3. Data room disponibili per le analisi del settore edilizia e urbanistica 412
10.4. Audit di processo del sopralluogo per il settore edilizia e urbanistica 414
10.5. Principali norme di legge di riferimento per le analisi del settore edilizia e urbanistica 418
10.6. Analisi dell'area edilizia e urbanistica 425
10.6.1. Situazione edilizia 426
10.6.1.1. Volumetrie 427
10.6.1.2. Superfici 445
10.6.2. Situazione morfologica 445
10.6.2.1. Geometria delle superfici 447
10.6.2.2. Geometria degli elevati 449
10.6.2.3. Geometria delle sagome 451
10.6.3. Situazione estetica 453
10.6.3.1. Facciate 454
10.6.3.2. Elementi architettonici 456

10.6.3.3. Coperture 456
10.6.3.4. Basamenti 457
10.6.4. Destinazione d'uso 457
10.6.4.1. Verifica di coerenza 458
10.6.5. Barriere architettoniche 459
10.6.5.1. Verifica di accessibilità 461
10.6.5.2. Verifica di visitabilità 461
10.6.5.3. Verifica di adattabilità 461
10.6.6. Situazione urbanistica 461
10.6.6.1. Destinazione di zona del piano 462
10.6.6.2. Vincoli connessi col titolo 463
10.6.6.3. Indici previsti dal piano 463

CAPITOLO 11 - Analisi o due diligence agibilità e norme igienico-sanitarie (L-AIG) 465
11.1. Obiettivo e argomenti delle analisi del settore agibilità e norme igienico-sanitarie 465
11.2. Audit di processo della raccolta documentale per il settore agibilità e norme igienico-sanitarie 473
11.3. Data room disponibili per le analisi del settore agibilità e norme igienico-sanitarie 475
11.4. Audit di processo del sopralluogo per il settore agibilità e norme igienico-sanitarie 476
11.5. Principali norme di legge di riferimento per le analisi del settore agibilità e norme igienico-sanitarie 478
11.6. Analisi dell'area agibilità e norme igienico-sanitarie 479
11.6.1. Obbligo dell'agibilità 480
11.6.1.1. Situazioni post-giugno 2003 481
11.6.1.2. Situazioni pre-giugno 2003 482
11.6.2. Assenza dell'agibilità 483
11.6.2.1. Agibilità 484
11.6.2.2. Abitabilità 486
11.6.3. Agibilità formale e sostanziale 487
11.6.3.1. Agibilità formale 489
11.6.3.2. Agibilità sostanziale 490
11.6.4. Segnalazione certificata di agibilità 491
11.6.4.1. Condizioni di sicurezza 494
11.6.4.2. Condizioni di igiene 495
11.6.4.3. Condizioni di salubrità 495
11.6.4.4. Condizioni di risparmio energetico 496
11.6.4.5. Condizioni di sicurezza impianti 496
11.6.4.6. Condizioni strutturali 496
11.6.4.7. Condizioni delle barriere architettoniche 497

11.6.5. Agibilità parziale 497
11.6.5.1. Urbanizzazione primaria 499
11.6.5.2. Collaudi strutturali 499
11.6.5.3. Impianti comuni 499
11.6.5.4. Condizioni dell'unità immobiliare 500

CAPITOLO 12 - Analisi o due diligence vincolistica di aree e fabbricati (L-VIN) 501
12.1. Obiettivo e argomenti delle analisi del settore vincolistico di aree e fabbricati 501
12.2. Audit di processo della raccolta documentale per il settore vincolistico di aree e fabbricati 504
12.3. Data room disponibili per le analisi del settore vincolistico di aree e fabbricati 506
12.4. Audit di processo del sopralluogo per il settore vincolistico di aree e fabbricati 508
12.5. Principali norme di legge di riferimento per le analisi del settore vincolistico di aree e fabbricati 510
12.6. Analisi dell'area vincolistica di aree e fabbricati 512
12.6.1. Effetti dei vincoli 513
12.6.1.1. Inedificabilità assoluta 515
12.6.1.2. Inedificabilità relativa 516
12.6.2. Modalità di apposizione dei vincoli 517
12.6.2.1. Puntiformi 518
12.6.2.2. Linearii 518
12.6.2.3. Areali 519
12.6.3. Vincoli storico-artistico-culturali 519
12.6.3.1. Beni culturali e monumenti 520
12.6.3.2. Notevole interesse pubblico 522
12.6.4. Vincoli paesaggistici 522
12.6.4.1. Bellezze naturali 523
12.6.4.2. Piani paesaggistici 525
12.6.4.3. Verde pubblico e privato 526
12.6.5. Vincoli di tutela ecologica 528
12.6.5.1. Vincolo idrogeologico 529
12.6.5.2. Vincolo idraulico 530
12.6.5.3. Vincolo forestale 530
12.6.5.4. Aree naturali protette 531
12.6.5.5. Siti d'importanza regionale 531
12.6.6. Vincoli di tutela funzionale 532
12.6.6.1. Fasce di rispetto stradali 533
12.6.6.2. Fasce di rispetto demaniali 535
12.6.6.3. Fasce di rispetto cimiteriale 537
12.6.6.4. Vincolo sismico 538

CAPITOLO 13 - Analisi o due diligence della conformità degli impianti (L-CIM) 540
13.1. Obiettivo e argomenti delle analisi del settore conformità degli impianti 540
13.2. Audit di processo della raccolta documentale per il settore conformità degli impianti 541
13.3. Data room disponibili per le analisi del settore conformità degli impianti 544
13.4. Audit di processo del sopralluogo per il settore conformità degli impianti 546
13.5. Principali norme di legge di riferimento per le analisi del settore conformità degli impianti 547
13.6. Analisi dell'area conformità degli impianti 549
13.6.1. Conformità impianto X 552
13.6.1.1. Dichiarazione di conformità 553
13.6.1.2. Impresa impiantistica 553
13.6.1.3. Regolare esecuzione 554
13.6.2. Rispondenza impianto X 554
13.6.2.1. Dichiarazione di rispondenza 555
13.6.2.2. Tecnico dichiarante 556
13.6.2.3. Regolare esecuzione 557
13.6.3. Situazioni anomale impianto X 557
13.6.3.1. Assenza dichiarazione di conformità 558
13.6.3.2. Impossibilità di rispondenza 558

CAPITOLO 14 - Analisi o due diligence dell'Attestato di prestazione energetica (L-APE) 560
14.1. Obiettivo e argomenti delle analisi del settore Attestato di prestazione energetica 560
14.2. Audit di processo della raccolta documentale per il settore Attestato di prestazione energetica 562
14.3. Data room disponibili per le analisi del settore Attestato di prestazione energetica 563
14.4. Audit di processo del sopralluogo per il settore APE 564
14.5. Principali norme di legge di riferimento per il settore Attestato di prestazione energetica 566
14.6. Analisi dell'area regolarità dell'APE 567
14.6.1. Descrizione stato dell'attestato 569
14.6.1.1. Murature, solai e infissi 571
14.6.1.2. Planimetria immobile 571
14.6.1.3. Altezze e spessori 571
14.6.1.4. Generatore riscaldamento/raffrescamento 571
14.6.1.5. Generatore di acqua calda 572

14.6.1.6. Energie alternative 572
14.6.2. Non obbligatorietà dell'APE 573
14.6.2.1. Tipologie escluse 573
14.6.2.2. Condizioni di esclusione 574

PARTE QUARTA
LA DUE DILIGENCE IMMOBILIARE
AREA TECNICA (T)

CAPITOLO 15 - Analisi o due diligence delle strutture (T-STR) 579
15.1. Obiettivo e argomenti delle analisi del settore esame delle strutture 579
15.2. Audit di processo della raccolta documentale per il settore esame delle strutture 581
15.3. Data room disponibili per le analisi del settore esame delle strutture 584
15.4. Audit di processo del sopralluogo per il settore esame delle strutture 586
15.5. Principali norme di legge di riferimento per le analisi del settore esame delle strutture 589
15.6. Analisi dell'area esame delle strutture 591
15.6.1. Corretta progettazione delle strutture 594
15.6.1.1. Strutture verticali 597
15.6.1.2. Strutture orizzontali 598
15.6.1.3. Copertura 598
15.6.1.4. Scale 599
15.6.2. Corretta realizzazione delle strutture 599
15.6.2.1. Strutture verticali 601
15.6.2.2. Strutture orizzontali 603
15.6.3. Regolarità visiva dello stato delle strutture 603
15.6.3.1. Fessurazioni 606
15.6.3.2. Lesioni 607
15.6.3.3. Dissesti 608

CAPITOLO 16 - Analisi o due diligence impiantistica (T-IMP) 611
16.1. Obiettivo e argomenti delle analisi del settore impiantistica 611
16.2. Audit di processo della raccolta documentale per il settore impiantistica 614
16.3. Data room disponibili per le analisi del settore impiantistica 616
16.4. Audit di processo del sopralluogo per il settore impiantistica 618

16.5. Principali norme di legge di riferimento per le analisi del settore impiantistica 620
16.6. Analisi dell'area impiantistica 622
16.6.1. Corretta progettazione impianto 624
16.6.1.1. Elettrico 625
16.6.1.2. Gas 626
16.6.1.3. Idrico-sanitario 627
16.6.2. Corretta realizzazione impianto 628
16.6.2.1. Elettrico 629
16.6.2.2. Gas 630
16.6.2.3. Idrico-sanitario 631

CAPITOLO 17 - Analisi o due diligence dello stato della manutenzione (T-MAN) 632
17.1. Obiettivo e argomenti delle analisi del settore stato della manutenzione 632
17.2. Audit di processo della raccolta documentale per il settore stato della manutenzione 637
17.3. Data room disponibili per le analisi del settore stato della manutenzione 638
17.4. Audit di processo del sopralluogo per il settore stato della manutenzione 640
17.5. Principali norme di legge di riferimento per le analisi del settore stato della manutenzione 642
17.6. Analisi dell'area stato della manutenzione 644
17.6.1. Stato manutentivo coperture 645
17.6.1.1. Manti di copertura 647
17.6.1.2. Membrane impermeabilizzanti 648
17.6.1.3. Coperture piane praticabili 649
17.6.2. Stato manutentivo facciate e infissi 650
17.6.2.1. Sistemi di facciata a paramento opaco 651
17.6.2.2. Sistemi di facciata a paramento trasparente 652
17.6.2.3. Infissi in legno 652
17.6.2.4. Infissi in metallo 653
17.6.3. Stato manutentivo elementi verticali interni 653
17.6.3.1. Intonaci 654
17.6.3.2. Tinte e finiture pareti 654
17.6.4. Stato manutentivo elementi orizzontali interni 655
17.6.4.1. Pavimentazioni in ceramica 655
17.6.4.2. Pavimentazioni in cotto 656

CAPITOLO 18 - Analisi o due diligence di energia, sicurezza e prevenzione (T-ESP) 657
18.1. Obiettivo e argomenti delle analisi del settore energia, sicurezza e prevenzione 657
18.2. Analisi dell'area energia, sicurezza e prevenzione 659
18.2.1. Stato energetico 660
18.2.1.1. Fabbisogno energetico ideale e reale 661
18.2.2. Stato sismicità 662
18.2.2.1. Il rischio sismico 662
18.2.2.2. Interventi antisismici 663
18.2.3. Stato amianto 664
18.2.3.1. Indicatori di presenza dell'amianto 665
18.2.3.2. Interventi di bonifica dell'amianto 666
18.2.4. Stato radon 666
18.6.4.1. Indicatori di presenza del radon 667
18.6.4.2. Interventi di bonifica del radon 668
18.2.5. Stato fenomeni meteorologici violenti 668
18.2.5.1. Indicatori di frequenza eventi meteorologici 669
18.2.5.2. Interventi di protezione 669
18.2.6. Stato frequenza degli incendi 670
18.2.6.1. Indicatori di frequenza incendi 671
18.2.6.2. Interventi di protezione 671

PARTE QUINTA
LA DUE DILIGENCE IMMOBILIARE
SINTESI AREA FISCALE (F) E
SINTESI AREA ECONOMICA (E)

CAPITOLO 19 - Sintesi due diligence della fiscalità patrimoniale (F-FIP), reddituale (F-FIR), e da trasferimento (F-FIT) 675
19.1. Obiettivo e argomenti delle analisi del settore fiscalità patrimoniale dell'immobile (F-FIP) 675
19.2. Audit di processo della raccolta documentale per il settore analisi fiscalità patrimoniale dell'immobile (F-FIP) 676
19.3. Data room disponibili per le analisi del settore fiscalità patrimoniale dell'immobile (F-FIP) 677
19.4. Analisi dell'area fiscalità patrimoniale dell'immobile (F-FIP) 678
19.4.1. Ammontare dell'IMU 678
19.4.2. Ammontare della TASI 680
19.4.3. Ammontare della TARI 680

19.5. Obiettivo e argomenti delle analisi del settore fiscalità reddituale dell'immobile (F-FIR) 681
19.6. Audit di processo della raccolta documentale per il settore analisi fiscalità reddituale dell'immobile (F-FIR) 682
19.7. Data room disponibili per le analisi del settore fiscalità reddituale dell'immobile (F-FIR) 683
19.8. Analisi dell'area fiscalità reddituale dell'immobile (F-FIR) 683
19.8.1. Ammontare della cedolare secca 684
19.8.2. Ammontare della rendita catastale 685
19.9. Obiettivo e argomenti delle analisi del settore fiscalità da trasferimento dell'immobile (F-FIT) 686
19.10. Audit di processo della raccolta documentale per il settore analisi fiscalità da trasferimento dell'immobile (F-FIT) 688
19.11. Data room disponibili per le analisi del settore fiscalità da trasferimento dell'immobile (F-FIT) 689
19.12. Analisi dell'area fiscalità da trasferimento dell'immobile (F-FIT) .. 689
19.12.1. Ammontare dell'imposta di registro 689
19.12.2. Ammontare dell'IVA 696

CAPITOLO 20 - Analisi o due diligence dei debiti/crediti e dei rapporti condominiali (E-ADC) 698
20.1. Obiettivo e argomenti delle analisi del settore debiti/crediti e dei rapporti condominiali 698
20.2. Audit di processo della raccolta documentale per il settore analisi dei debiti/crediti e dei rapporti condominiali 700
20.3. Data room disponibili per le analisi del settore debiti/crediti e dei rapporti condominiali 701
20.4. Analisi dell'area debiti/crediti e dei rapporti condominiali 702
20.4.1. Identificazione dei crediti e debiti del vendor 703
20.4.1.1. Crediti del vendor 704
20.4.1.2. Debiti del vendor 704
20.4.2. Identificazione dei debiti da spese condominiali ordinarie e/o straordinarie derivanti dal periodo di responsabilità solidale con il vendor 706
20.4.2.1. Spese ordinarie anno condominiale in corso ... 708
20.4.2.2. Spese ordinarie anno condominiale precedente 709
20.4.2.3. Spese straordinarie solidali 710
20.4.3. Identificazione dei contenziosi condominiali aventi rilevanza economica 710
20.4.3.1. Contenzioso del condominio contro il vendor 712
20.4.3.2. Contenzioso del condominio contro terzi 713

CAPITOLO 21 - Sintesi due diligence della situazione nell'ambito: ambientale (E-SAA), sociale (E-SSA) e del mercato (E-AMI) 715
21.1. Obiettivo e argomenti delle analisi del settore situazione ambientale dell'ambito di mercato 715
21.2. Indagini relative all'analisi situazione ambientale dell'ambito di mercato 716
21.2.1. Condizione della rumorosità 718
21.2.2. Condizione dell'inquinamento 720
21.3. Obiettivo e argomenti delle analisi del settore situazione sociale dell'ambito di mercato 721
21.4. Indagini relative all'analisi situazione sociale dell'ambito di mercato 722

PARTE SESTA
REPORTISTICA, ASPETTI CONTRATTUALI E COMPENSI DEL DUE DILIGENCER

CAPITOLO 22 - La stesura del report di due diligence 727
22.1. Aspetti generali del report di due diligence 727
22.2. La strutturazione del report di due diligence 728
22.2.1. Generalità della due diligence 732
22.2.2. Area legale 732
22.2.2.1. Settori e argomenti analizzati 733
22.2.2.2. Conclusioni 734
22.2.3. Area tecnica 734
22.2.3.1. Settori e argomenti analizzati 735
22.2.3.2. Conclusioni 735
22.2.4. Area fiscale 735
22.2.4.1. Settori e argomenti analizzati 736
22.2.4.2. Conclusioni 736
22.2.5. Area economica 736
22.2.5.1. Settori e argomenti analizzati 736
22.2.5.2. Conclusioni 737
22.2.6. Conclusione generale 737
22.2.7. Allegazioni al report 739
22.2.7.1. Documenti, certificazioni e dichiarazioni 740
22.2.7.2. Verbali di sopralluogo 741
22.2.7.3. Rilievi 742
22.2.8. Documentazione fotografica 743

CAPITOLO 23 - Il contratto di due diligence 744
23.1. Elementi generali del contratto 744
23.2. Descrizione della prestazione di due diligence 744
23.2.1. Ampiezza della due diligence 745
23.2.2. Double Due Diligence 747
23.3. Aspetti assicurativi 748
23.4. La responsabilità professionale del duediligencer 751
23.5. Problemi generali di privacy nella due diligence 753

CAPITOLO 24 - I compensi del duediligencer 756
24.1. I compensi del duediligencer: generalità 756
24.1.1. I compensi orari 758
24.1.2. I compensi in misura fissa minima e massima 760
24.1.3. I compensi a parametro 763
24.2. Strutturazione della parcella (o del preventivo) 773

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI 776

INTRODUZIONE ALLA DUE DILIGENCE

Lo "*stato dell'arte*" della concreta situazione degli investimenti in immobili, essendo ormai archiviata – probabilmente per molti anni a venire – la stagione della "*corsa all'oro*" quando chiunque, senza alcuna esperienza e senza alcuna consapevolezza, si avventurava nell'acquisto di beni senza alcun capitale disponibile e senza alcuna competenza, obbliga invece oggi a *conoscere*. Obbliga a *investire consapevolmente*. Ad avere ben chiaro cosa effettivamente significhi immobilizzare del denaro (che sia proprio o sia prestato da terzi, ha poca importanza) in un determinato asset immobiliare. Sono, infatti, finiti i tempi nei quali era sufficiente acquistare e, acquistando a un prezzo ordinario di mercato, si faceva di sicuro un "*buon affare*".
Il resto scaturiva quasi automaticamente "*da solo*", per magia di mercato. Far passare del tempo dall'acquisto alla vendita significava realizzare del *capital gain* certo.
Anche il rischio era minimo giacché con la copertura del 100% della spesa (e a volte anche di più) da parte delle banche non c'era alcuna anticipazione di denaro e la crescita continua del mercato immobiliare garantiva di ottenere facilmente e senza pericoli, con la successiva vendita: le spese da corrispondere al concedente il credito, l'intera restituzione del capitale e un discreto margine di utile.
La crisi storica dei mutui *subprime* che ha determinato la deflagrazione del mercato immobiliare e che, oggi, dopo davvero molti anni si trascina ancora senza reali orizzonti di ripresa, ha spazzato via il gioco dell'"*immobiliare facile*" e ha distrutto completamente il settore.
Dopo molti anni di crisi, il mercato immobiliare è ormai sempre più oggetto di previsioni azzardate, più ispirate da intuizioni divinatorie che da reale raziocinio economico. I professionisti del settore, ormai più stregoni che analisti, parlano più per suggestioni che per vera consapevolezza. Credono che l'intuito possa davvero modificare l'economia reale. Periodicamente lanciano l'idea di un'imminente ripresa dei prezzi dei beni immobili. Forse soltanto per influenzare il mercato e creare una spinta di ottimismo; la quale però, senza una vera domanda, nonostante i grafici a sinusoide o i grafici a nido d'ape non potrà mai manifestarsi. La ripresa delle vendite c'è, ma non c'è un aumento dei prezzi e senza un trend in salita che possa riaccendere le fantasie legate al creare "*facile valore*" con il semplice immobilizzo e smobilizzo dei beni, il mercato non si riprenderà mai.
La massa degli investitori s'indirizza sempre, infatti, dove percepisce una non troppo difficile creazione di valore. Dove, osservando chi realizza profitti consistenti e senza grande rischio, è portata alla semplice imitazione senza dover affrontare difficili studi o analisi specialistiche.

In questa fase storica (escludendo il *filtering*[1] pandemico) abbiamo una crescita delle vendite ma, al contempo, non abbiamo un corrispondente aumento dei prezzi.
I sostenitori del grafico a nido d'ape si sperticano nel dire che la fase è del tutto prodromica a un periodo di costante aumento delle vendite con stasi dei prezzi e, soprattutto, a una successiva fase di aumento di vendite e prezzi.
Non entriamo nel merito su quali siano gli assunti scientifici del grafico a nido d'ape, del tutto basato su un'analisi "*frequentista*" che può avere, quindi, solo un valore probabilistico e nel lungo periodo. Possiamo però dire che tale grafico non ha grande considerazione delle correlazioni che esistono con l'andamento dei tassi. Trascura le relazioni con gli indici azionari, col grado di rischio e redditività comparato con altri settori dell'economia e della finanza. Non informa molto, in buona sostanza, sulla realtà del mercato immobiliare; innesca solo delle speranze.
La ripresa delle vendite non è legata agli andamenti del mercato del lavoro, quindi dell'occupazione, ma con tutta probabilità al costo del denaro che induce chi ha necessità di immobili per uso proprio a entrare con enorme forza contrattuale sul mercato.
Oggi, infatti, si acquista con tassi di finanziamento al minimo storico. Il denaro è, difatti, diventato un bene poco appetibile e il suo costo – come qualsiasi altro bene – tende, di conseguenza, a diminuire sempre di più.
Non si compra denaro perché ormai si è persa la capacità di saper fare un investimento o quantomeno l'illusione, come accadeva nei primi anni Duemila, di essere capaci di farlo.
La Banca centrale europea per anni ha sommerso l'Europa (o meglio, le banche d'Europa) di capitale a tassi prossimi allo zero. Ma pochi hanno usato questo denaro per investire e creare nuova reale ricchezza. Il denaro è andato (quasi) tutto ad alimentare speculazioni sul differenziale tra il tasso da pagare per il denaro ricevuto in prestito dalla BCE e quello praticato ai soggetti verso i quali lo stesso è stato "*girato*" in prestito. E da questi, poi, utilizzato per il pagamento o per l'assunzione di un debito. Non per creare valore e, quindi, non per fare investimenti.
In questo giro di capitali e anticipazione di risorse, oggi, appare evidente che coloro che sono in grado di poter pagare un mutuo e hanno necessità di un'abitazione (o di altro bene immobiliare per uso proprio), non possono lasciarsi sfuggire l'occasione: i tassi sono ridotti al lumicino e i prezzi degli immobili sono ormai cronicamente depressi. Chi vuole acquistare un bene

[1] Il *filtering* è un fenomeno economico che si manifesta all'improvviso sul mercato determinando un aumento o una diminuzione repentina dei valori immobiliari, ciò evidentemente in maniera difforme dall'andamento dei mercati per quello specifico ambito (ad esempio: l'apertura di una stazione della metropolitana può determinare - dal momento dell'inaugurazione - un aumento improvviso dei valori immobiliari; oppure l'insediamento di un campo nomadi può determinare una diminuzione degli stessi valori).

strumentale destinato alla propria residenza o per la propria attività coglie nel momento congiunturale (o, forse, di crisi strutturale, con buona pace dei diagrammi a nido d'ape) un'occasione unica.
Ma non c'è comunque, sul mercato, la percezione diffusa che acquistando immobili si crei facilmente ricchezza. Questo avviene solo presso gli operatori professionali del settore, intendendo come tali gli investitori di alto livello, i quali sono i soli capaci di trovare o, comunque, di investire su usi di nicchia dei beni immobiliari. Solo questi, infatti, sanno: acquisire, valorizzare, mettere a reddito e smobilizzare; il tutto creando valore.
I beni immobili strumentali non accendono il mercato, non attivano per loro intrinseca vocazione una circolarità dei beni.
La massa degli investitori non percepisce, oggi, come detto in precedenza, una facile creazione di valore agendo sul mercato degli immobili. E non può farlo, perché non percepisce una domanda impetuosa sul mercato.
In realtà, infatti, c'è un *eccesso di offerta di beni immobili con le classiche destinazioni d'uso riferite alle attività urbane storiche*. Quest'eccesso rappresenta ancora uno dei postumi della crisi cui si faceva cenno. Forse il più grave.
Congiuntamente a questo: la popolazione diminuisce, la prima casa ha raggiunto livelli di saturazione inimmaginabili, le attività del terziario e commerciali tradizionali stentano tornare ai livelli pre-crisi, le banche sono gonfie di immobili legati a crediti deteriorati che innescano stralci a prezzi impressionanti.
L'immigrazione, senza entrare nel merito e azzardare non volute valutazioni politiche, è comunque un dato in crescita dovuto a innumerevoli cause di cui il mondo occidentale non è certo completamente estraneo come colpe. Tuttavia, nonostante sia un dato oggettivamente in crescita, quest'aumento della popolazione potenzialmente produttiva non è minimamente in grado di coprire la carenza di una domanda d'immobili.
La nuova popolazione dovuta all'immigrazione, pur essendo in parte qualificata dal punto di vista lavorativo, essendo priva di risorse economiche di sostentamento è destinata – nella migliore delle ipotesi – a forme di lavoro sottopagato. Al più, può incrementare la domanda delle locazioni per le categorie più popolari di abitazioni e situate nei quartieri maggiormente devastati dalla crisi finanziaria ed economica.
Tuttavia, nonostante questo quadro assolutamente fosco, investire in immobili si può, ancora oggi. E può essere ancora altamente redditizio.
Occorre però una ricollocazione strategica degli asset immobiliari con destinazioni d'uso di segmento che rendano appetibili gli investimenti. Serve riformulare l'uso degli immobili con nuove specializzazioni antropiche e contaminazioni fantasiose sul loro utilizzo. Non è più produttivo insistere sulle destinazioni d'uso che si credevano redditizie, occorre cambiare modo di vedere e creare nicchie di mercato per superare la saturazione.

Bisogna saper riusare il territorio e le risorse immobiliari disponibili, in modo che territorio e risorse restituiscano feedback positivi al valore degli interventi innescando un circolo virtuoso.
Occorre un marketing conseguente che lasci intravedere un nuovo modo di vivere, di lavorare, di produrre, di divertirsi, di acculturarsi, di rigenerarsi. Una nuova proposta che sia suggestiva e inclusiva, non esclusiva. L'esclusività è un carattere che presuppone molte risorse individuali; risorse finanziarie che ormai appaiono concentrate in un numero limitato di soggetti. Pochi non fanno un mercato. E l'illusione di saper "*prendere un ascensore sociale*" ormai scompare sempre più, perché i piani da affrontare sono troppi.
In questa rivoluzione auspicabile del mercato immobiliare occorre, però, essere certi dei "*tempi*" e dei "*costi*" affinché il bene sia commercializzato secondo i tempi propri del mercato e non per cause aggiuntive. Occorre conoscere i possibili sviluppi e i cambi di utilizzo concessi dagli strumenti urbanistici. Avere chiare eventuali questioni strutturali, ambientali, energetiche e quant'altro. Perché ciò si realizzi bisogna, dunque, conoscere approfonditamente e congiuntamente avere un potere pubblico trasparente, equanime e che abbia una visione a lungo termine sia dal punto di vista dell'interesse pubblico, sia dal punto di vista dell'interesse ambientale.
Per agire in un mercato immobiliare rivoluzionario occorre conoscere per concorrere (nel senso di "*correre per lo stesso obiettivo*") al meglio e non avvizzire ciò che ci circonda.
Perché la conoscenza sia approfondita e possa favorire gli investimenti nel settore immobiliare – in maniera se non sicura, ma almeno con margini di rischio minimi – è necessario un processo di indagine, di rilevazione e di rivelazione che sappia descrivere tutto in maniera esaustiva e renda gli investitori (sia al momento dell'acquisizione degli asset, sia nella loro valorizzazione, messa a reddito e cessione) pienamente coscienti di ciò che stanno facendo e possano affrontare, così, le scelte economiche e finanziarie con coraggio e fantasia imprenditoriale.
Questo processo d'informazione e di "*persuasione*" dell'investitore prende il nome di *Due Diligence Immobiliare*.
Attraverso la due diligence è possibile dipanare dubbi e incertezze riguardo a ogni asset oggetto dell'attività economica.
Questo libro vuole favorire lo sviluppo di professionalità complete e destinate al mercato della diffusione della conoscenza delle informazioni necessarie a compiere le scelte di allocazione delle proprie risorse.
Questo testo vorrebbe innescare un processo di standardizzazione del processo di due diligence in modo da avere, al pari di quanto già accade per i valutatori immobiliari, un percorso certo, condiviso e di sicura affidabilità. Un processo dove non ci sia spazio per svarioni soggettivi e per informazioni filtrate e proposte da altri, ma tutto sia assunto in prima persona e proposto con

rigorosa oggettività e, fino a dove è possibile, scientificità e conoscenza del diritto.
I processi di standardizzazione, comunque, non possono certo avvenire per proposta di un testo, ma solo su un preciso disegno culturale degli enti istituzionali che al più possono o meno recepire quanto un testo descrive.
Un testo può avere, dunque, al massimo la funzione di codice. Codice inteso come un insieme di regole e procedure da seguire per avere un risultato razionale ed efficace rispetto a una determinata materia.
Materia che nel nostro caso è, appunto, la Due Diligence Immobiliare, ma che purtroppo è ancora acerba ed è soggetta a equivoci sul suo reale significato professionale pratico.
La Due Diligence Immobiliare, esattamente, non è solamente un'attività surrogata rispetto a quella che dovrebbe eseguire un notaio previamente a un atto di compravendita. Non è nemmeno solamente un'attività volta ad accertare la conformità di un bene rispetto ai titoli edilizi di cui dispone (o dovrebbe disporre) oppure rispetto alle risultanze catastali agli atti. O ancora di più, la Due Diligence Immobiliare non è nemmeno soltanto il semplice raffronto tra l'analisi documentale e normativa e lo stato di fatto.
Quanto appena affermato lo diciamo con intenzionalità di "*benevola provocazione*" (e che a molti avrà fatto storcere il naso); perché tutto questo, unitamente ad altre convinzioni altrettanto radicate, *è solamente quello che comunemente **si crede** sia la Due Diligence Immobiliare*.
La Due Diligence Immobiliare è tutto quanto sopra (e chi ha storto il naso può tranquillizzarsi) ma non è solamente questo. La Due Diligence Immobiliare, in realtà, è molto di più. *Accertare la conformità tra realtà e documenti*, infatti, *non è lo scopo della due diligence*: è semplicemente un mezzo, come lo sono altri utilizzati dal processo, per arrivare al vero scopo.
Lo scopo vero della Due Diligence Immobiliare è, infatti, quello di informare in maniera approfondita l'investitore, a qualsiasi livello questo intervenga: dal piccolo acquisto di un'abitazione a un grandioso progetto di acquisizioni e valorizzazioni di asset immobiliari: **informare**, dunque, **l'investitore sui rischi e le opportunità connesse con l'investimento e la realtà su cui andrà a operare**.
La Due Diligence Immobiliare non è, pertanto, un'attività che trova come soggetto ideale per la sua realizzazione un tecnico oppure un legale o, anche, un commercialista o quant'altro. Anche se, ovviamente, questo tipo di professionisti avranno – chi per un verso e chi per un altro – maggiore capacità di apprendimento della materia.
La Due Diligence Immobiliare è un'attività riservata al **duediligencer**. Vale a dire un *soggetto unico* che sappia raccogliere tutte le professionalità prima elencate in una o più (se organizzate in team) personalità, ma che sappia, soprattutto, informare l'investitore in maniera davvero esaustiva.

Pagine non disponibili in anteprima

9.3. DATA ROOM DISPONIBILI PER LE ANALISI DEL SETTORE CATASTALE E TOPONOMASTICO

Il settore catastale è contraddistinto da un unico, grande data room dove è possibile ricavare tutti i dati relativi alla classificazione delle superfici rurali o urbane del territorio nazionale. Ovviamente anche per il settore catastale e toponomastico vale la consultazione del data room relativo al vendor, il quale potrebbe avere della documentazione catastale da fornire. Nel caso di visure è però necessario verificarne l'aggiornamento a data non antecedente ai tre mesi rispetto a quella della due diligence. Per la specifica parte toponomastica potrebbe essere necessaria anche la consultazione del data base giustappunto di carattere toponomastico presente all'anagrafe comunale.

DATA ROOM PER RICERCA DOCUMENTALE (DR) SETTORE L-CAT					
AdA	**SdA**	**Settore**	**N.**	**Data room**	**Codice DR**
L	CIV	Civilistico e Amministrativo	01	Vendor	DR01
			02	Anagrafe	DR05
			03	Catasto	DR06

Il data room cui fare riferimento per le ricerche documentali del catasto è il **sesto data room** (DR06). Si tratta di un data room molto completo, consultabile sia in presenza e sia attraverso la rete internet mediante il portale denominato SISTER (Sistema dei servizi territoriali). La consultazione on line è molto comoda poiché permette di avere tutte le visure catastali (e peraltro anche ipocatastali) a tavolino senza necessità di spostamenti da parte del professionista.
Si deve tener presente che i tecnici hanno due tipi di accesso al data room: attivo e passivo, mentre tutti gli altri professionisti solamente passivo. L'accesso passivo consiste nella possibilità di estrarre i dati attraverso il pagamento di diritti di consultazione (mediante la ricarica di un conto appositamente creato sul data base medesimo, detto "*castelletto*"); l'accesso attivo consente, invece, di poter modificare i dati dello stesso data room e da ciò si comprende con immediatezza perché tale tipo di accesso sia consentito ai soli tecnici abilitati alla professione.

DATA ROOM DR06	
Data room	**Catasto (Agenzia entrate)**
Gestore	Data room gestito direttamente dal proprietario del diritto sul bene o da eventuale professionista incaricato a farlo nei confronti di terzi
Tipo di front office	Reale, fatto di contatti diretti tra i soggetti acquirente e venditore ma, nel caso di investitori con capitale consistente, è possibile la costituzione di data room presso siti protetti e specializzati dove possono accedere solo i soggetti realmente interessati
Costo ricerche	Costi praticamente inesistenti
Informazioni	Sono reperibili tutte le informazioni di base sul bene, ivi compresa la documentazione obbligatoria da fornire da parte del venditore ed eventuale altra documentazione reperibile presso altri data room

Trascuriamo il data room relativo alla parte toponomastica sia perché esiste una corrispondenza con gli indirizzi riportati nel DOCFA (Documenti Catasto Fabbricati) – e, dunque, si può fare riferimento al data room appena esaminato –, sia perché valgono le stesse modalità di consultazione viste per l'anagrafe (DR05).

9.4. AUDIT DI PROCESSO DEL SOPRALLUOGO PER IL SETTORE CATASTALE E TOPONOMASTICO

Il sopralluogo per l'analisi del settore civilistico e amministrativo prevede operazioni scontate e per le quali è difficile sia previsto uno specifico verbale di sopralluogo che, il più delle volte, appare di difficile stesura concreta. Occorre tenere però presente il principio della due diligence per la quale tutto ciò che si rileva o comunque si raccoglie nella parte documentale deve sempre avere una corrispondente descrizione visiva reale relativa al bene. Ragione per la quale anche un semplice documento fotografico circostanziato rispetto alla realtà può avere un valore di "*verbale del sopralluogo*". Anzi, di più, si consiglia sempre per ogni voce del sopralluogo (per ogni settore e argomento) la predisposizione di un documento fotografico e, qualora non sia possibile produrlo, conviene approntare comunque una scheda di appunti personali specifici e schizzi che, successivamente, possano chiarire in sede di analisi i vari aspetti.

AUDIT DI PROCESSO DEL SOPRALLUOGO (APS) SETTORE L-CAT						
AdA	**SdA**	**Settore**	**N.**	**Descrizione visiva**		**Spunta**
L	CAT	Catastale e Toponomastico	01	Identificativi riconducibili al bene	*	
			02	Toponomastica reale	*	
			03	Contesto reale del bene	*	
			04	Rilievo planimetria catastale	*	
			05	Conformazione planimetrica		
			06	Rilievo del fondo	*	
			07	Fotografie esterni e interni		
			08	Coincidenza intestatario/proprietario	*	
			09	Coincidenza destinazione d'uso	*	
			10	Coincidenza categoria e classe	*	

Si suggerisce, inoltre, di procedere nel tempo sempre alla stesura di audit di processo del sopralluogo aggiornati e che siano predisposti, come detto più volte, in maniera simmetrica rispetto ai documenti raccolti.
Le descrizioni visive da raccogliere sono le seguenti:

- Settore: *Catastale e toponomastico* (cod. L-CAT)
  - Descrizione visiva della relazione tra **identificativi e bene**: con il sopralluogo è importante verificare in primo luogo che il bene visionato sia effettivamente quello identificato a catasto. Basta sovrapporre la cartografia

tecnica disponibile con quella utilizzabile in rete sui siti di ricerca unitamente a programmi di ispezione tridimensionali (del tipo Vivastreet®) per inquadrare dove sia posizionato il bene sul territorio e verificare col sopralluogo se si tratti effettivamente dello stesso.

- Descrizione visiva della **toponomastica reale**: stessa presa visione col sopralluogo si ha per l'identificazione toponomastica reale. Una volta identificato il bene col procedimento di cui al punto precedente, è possibile stabilire con certezza se il toponimo corrisponda a quello reale (evidentemente più aggiornato) nonché al numero civico, scala e interno del bene effettivi.
- Descrizione visiva del **contesto reale del bene**: descrivere il contesto reale del bene serve a verificare immediatamente se il bene è stato identificato con certezza univoca. Sarà sufficiente indicare, nel verbale di sopralluogo, gli edifici e altri elementi certi di identificazione posti nelle immediate vicinanze e le relazioni di distanza o altro tipo di relazione col bene oggetto di due diligence.
- Descrizione geometrico-visiva della **planimetria catastale**: la planimetria catastale, intesa come presa visione sul posto durante il sopralluogo, presuppone evidentemente un immediato confronto tra il documento grafico prelevato dal catasto (sia che ciò avvenga in modalità front office reale, sia che avvenga tramite portale dei servizi territoriali) giacché la difformità tra stato reale e stato documentale obbliga il duediligencer a eseguire un rilievo, poiché avere contezza dei dati descrittivi e geometrici planimetrici è un dato fondamentale.
- Descrizione visiva della **conformazione planimetrica**: la presa visione della conformazione planimetrica serve proprio a determinare le eventuali difformità esistenti tra il documento grafico-planimetrico e la situazione reale. Nel verbale di sopralluogo andranno, quindi, specificate tutte le differenze morfologiche, e, quindi, anche di misura, esistenti tra stato reale e situazione grafica agli atti. In presenza di benché minime differenze anche di una sola misura della planimetria, si dovrà obbligatoriamente procedere al rilievo. In caso di perfetta rispondenza sarà facoltà del duediligencer decidere se procedere o meno in tale direzione.
- Descrizione geometrico-visiva del **fondo**: in caso di fondo rurale valgono gli stessi principi visti per la planimetria catastale. Ovviamente l'individuazione di eventuali difformità di misura sono molto più rare che nel caso delle superfici urbane giacché i fondi non hanno mutazioni all'interno della proprietà, come accade per le unità urbane, pertanto sarà sufficiente verificare che non vi siano stati frazionamenti o modifiche dei confini di delimitazione del lotto rurale per confermare la morfologia del lotto. In alcuni casi sarà utile procedere a descrivere nel verbale di sopralluogo anche gli aspetti essenziali del fondo come i punti fissi e lo stato rurale. Nel caso di lotti aventi vocazione edificatoria occorrerà anche descrivere le difficoltà edificatorie, la migliore esposizione e quant'altro possa essere utile all'investitore per prendere delle decisioni.

- Descrizione visiva **degli esterni e interni**: la descrizione visiva degli interni e degli esterni dovrebbe essere condotta secondo le richieste previste dai modelli del catasto 1N e 2N (sia per la parte prima e sia per la parte seconda) poiché ciò servirà a verificare che la categoria e, soprattutto, il classamento già assegnato al cespite sia una reale fotografia della realtà.
- Coincidenza visiva dell'**intestatario catastale con quello reale**: il vendor secondo la nostra identificazione, comunque avvenuta, dovrà avere dati personali che coincidano con quelli del soggetto indicato nella documentazione catastale. Per cui il sopralluogo può rendersi necessario presso il vendor per verificare, appunto, i suoi dati e confrontarli con quelli indicati nella visura catastale. Si sottolinea che in questa come in altre occasioni di sopralluogo visuale nei confronti del proprietario, l'operazione appare il più delle volte è scontata poiché al momento della specifica analisi i contatti visivi con il vendor e il suo nominativo saranno già consolidati e, pertanto, sovrapporre il nominativo del vendor con il nominativo riportato in una visura sarà operazione immediata. Il sopralluogo per conoscenza visiva del vendor e del suo nominativo si rende necessario in questa fase, quindi, solo nel caso non sia già avvenuta nelle fasi precedenti.
- Coincidenza visiva della **destinazione d'uso catastale con quella reale**: il sopralluogo ai fini dell'analisi catastale deve evidenziare la destinazione d'uso del bene effettuata per elementi deduttivi. Nel verbale di sopralluogo andranno indicati tutti quegli elementi sostanziandoli eventualmente con documentazione video-fotografica che possa evidenziare un certo utilizzo del bene secondo le classiche destinazioni d'uso. Ad esempio, un uso residenziale sarà dimostrato da elementi tipici di tale utilizzo delle superfici urbane quali la presenza di: letti per dormire, cucina attrezzata, tavoli per il pranzo ecc. L'elemento visivo servirà, in buona sostanza, a evidenziare eventuali contraddizioni con la classe dichiarata a catasto.
- Coincidenza visiva della **classe catastale con quella reale**: come nel caso precedente il sopralluogo deve evidenziare eventuali contraddizioni della classe catastale, la quale avviene sì, in maniera automatica (salvo il tecnico non voglia forzarla), ma potrebbe essere viziata da dei dati inseriti nel programma per l'accatastamento (DOCFA) non rispondenti, o non più rispondenti, al vero.

9.5. PRINCIPALI NORME DI LEGGE DI RIFERIMENTO PER LE ANALISI DEL SETTORE CATASTALE E TOPONOMASTICO

La materia catastale è estremamente complessa dal punto di vista normativo giacché costellata da innumerevoli norme e ancor più innumerevoli circolari emesse dall'Agenzia delle entrate (un tempo Agenzia del territorio poi annessa, appunto, all'Agenzia delle entrate). Il duediligencer che si trova ad affrontare il settore L-CAT

dovrà, pertanto, avere dimestichezza con la normativa fondamentale e conoscenza delle circolari che hanno determinato degli obblighi giuridici.

NORME DI RIFERIMENTO (NdR) SETTORE L-CAT			
Settore	**N.**	**Norma di riferimento**	**Spunta**
Civilistico e Amministrativo	01	Legge 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catasto)	
	02	Legge 27 febbraio 1985, n. 52 (indicazione dei confini)	
	03	Circolare Agenzia Entrate, n. 2 del 2010 (coerenza atti)	
	04	D.M. 2 gennaio 1998, n. 28 (catasto fabbricati)	
	05	D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650 (catasto terreni)	

Le norme, intese come leggi e regolamenti, nella due diligence costituiscono l'aspetto *più mutevole* di tutto il processo di codificazione, essendo soggette a continui aggiornamenti. Si consiglia di predisporre, pertanto, delle schede personali di approfondimento qualora ci siano nuove leggi in materia di immobili e che possano riguardare un settore della due diligence di interesse. In tali schede sarà conveniente schematizzare le prescrizioni delle nuove norme e le modifiche intervenute rispetto alle norme precedentemente in vigore.
Esaminiamo brevemente le norme di riferimento appena indicate, tenendo sempre presente che si tratta di un elenco essenziale e non certo approfondito e puntuale, e che considera esclusivamente le norme nazionali dette anche di primo.

– *Catastale e toponomastico* (cod. L-CAT)
  - Legge 30 luglio 2010, n. 122 (conformità del catasto): si tratta della legge di conversione del D.L. 31 maggio 2010, n. 78 che ha previsto all'art. 29 della Legge 52/1985 l'aggiunta di un comma (1-*bis*) nel quale si prevede che gli atti pubblici di compravendita di unità immobiliari urbane devono contenere: l'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e una dichiarazione (degli intestatari) della conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto, in caso contrario l'atto è nullo. La dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Il notaio, prima di procedere al rogito, deve individuare gli intestatari catastali e verificare la loro conformità con quanto risulta nei registri immobiliari.
  - Legge 27 febbraio 1985, n. 52 (indicazione dei confini): si tratta della medesima norma vista nell'analisi civilistica e amministrativa, vale a dire l'obbligo di indicare almeno tre confini previsto all'art. 29, comma 1.
  - Circolare Agenzia delle entrate, n. 2 del 2010 (coerenza atti): si tratta della circolare della direzione dell'Agenzia delle entrate sulle linee per una corretta interpretazione dell'art. 29 comma 1-*bis* introdotto dalla predetta legge. In primo luogo la circolare afferma la possibilità di trascrivere l'atto pubblico anche in assenza delle attestazioni la cui mancanza determina la nullità del

relativo atto. Per quanto attiene la coerenza oggettiva tra atti e stato di fatto si richiede la precisa indicazione degli identificativi catastali rappresentati da sezione, foglio, particella e subalterno. Le planimetrie depositate a catasto devono coincidere con la situazione aggiornata delle unità immobiliari. Per quanto attiene la coerenza soggettiva degli intestatari, qualora non siano aggiornati ai reali titolari, provvederà il notaio a curare che venga effettuato il preallineamento dei nominativi.

- D.M. 2 gennaio 1998, n. 28 (catasto fabbricati): si tratta del regolamento recante le norme per la costituzione del catasto dei fabbricati e i modi per la produzione e l'adeguamento della relativa nuova cartografia catastale.
- D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650 (catasto terreni): il decreto consiste nella emanazione delle norme per il perfezionamento e la revisione del sistema catastale italiano, in particolar modo quello riferito ai terreni.

9.6. ANALISI DELL'AREA CATASTALE E TOPONOMASTICA

Gli aspetti catastali e toponomastici del bene sono sempre stati trattati passivamente da parte degli interessati giacché è sempre stato considerato un dato identificativo e di carattere fiscale rispetto al quale era conveniente cercare di non rappresentare in maniera fedele la realtà poiché ciò avrebbe potuto portare a una fiscalità eccessiva sul bene.

Per anni immobili urbani sono stati dichiarati con categorie e classi improbabili al fine di poter ridurre il più possibile l'imposizione fiscale. Anche le intestazioni dei beni sono sempre state oggetto di ritardi rispetto ai reali trasferimenti avvenuti. Il risultato è che il nostro catasto è rimasto, almeno sino all'avvenuta meccanizzazione, una selva in cui non era facile districarsi.

La tendenza odierna è completamente ribaltata rispetto al passato. Ogni elemento presente nel data base del catasto deve avere una precisa caratteristica, vale a dire che ogni elemento deve **essere perfettamente coincidente con la realtà aggiornata** del bene considerato.

In realtà si tratta solo di una tendenza, cioè un processo ancora in corso e che si perfezionerà con la riforma del catasto che l'Italia ormai attende da anni. Appare però evidente che è necessario spezzare l'abitudine di mascherare la realtà catastale del bene immobiliare al fine di eludere il più possibile il pagamento delle imposte.

Forse sarebbe più efficace proporre un'imposizione basata fondamentalmente sulla rendita piuttosto che sul patrimonio, come invece purtroppo accade, posto che le rendite catastali servono solo a comporre dei valori di base sui quali applicare imposte patrimoniali più o meno periodiche (come ad esempio l'IMU).

Questo atteggiamento, però, determina una fuga dalla trasparenza dei dati catastali e ciò, nell'ambito della Due Diligence Immobiliare, comporta l'amplificazione delle analisi da compiere per ottenere un risultato efficace.

CARATTERISTICHE DEGLI ARGOMENTI DEL SETTORE L-CAT	
Argomento	**Caratteristica**
Definizione univoca del bene	Comune catastale
	Sezione, foglio, particella e subalterno
Intestazione catastale	Ditta proprietaria
	Intestatari ditta e quote
	Ditta/e precedente/i
	Atti di provenienza citati a catasto
Diritti e quote catastali	Tipo di diritto reale
	Quota di ogni intestatario
Categoria, Classe e Rendita	Categoria
	Classe
	Rendita
Planimetrie catastali	Categoria
	Elaborato planimetrico
	Entità tipologica
Confini catastali	Confini
Indirizzo toponomastico	Toponomastica comunale
	Toponomastica catastale

Molte delle analisi che andremo a fare non sono esplicitamente previste dalle norme attuali perché la ricerca della perfetta rispondenza tra dati e atti catastali e la realtà dei luoghi, come detto, è un processo ancora *in itinere* e, peraltro, per alcuni aspetti ancora impreciso, generando innumerevoli dubbi interpretativi.
Il duediligencer non è però un operatore catastale che ha la missione di sistemare e normalizzare le discrasie tra dati e realtà, ma un professionista con il compito di saper informare l'investitore dei rischi (e opportunità) che egli può aspettarsi dall'aver "*puntato*" su uno specifico bene. Appare evidente, dunque, che l'interesse dell'investitore sarà quello di avere una conformità globale dei dati catastali rispetto alla reale situazione, ciò in modo da raggiungere una buona dose di tranquillità non solo nell'affrontare il trasferimento del bene, ma anche per la sua regolarità e trasformabilità.
Se alcune analisi potranno, pertanto, sembrare per nulla obbligatorie e, quindi, non necessarie è opportuno che il duediligencer si sforzi di comprendere, invece, la loro importanza rispetto agli interessi dell'investitore.

9.6.1. Definizione univoca del bene

La definizione univoca del bene dal punto di vista catastale è fondamentale per individuare con certezza il bene sul territorio considerato che i dati sono utilizzati sia dal notaio rogante sia in tutti i documenti e atti successivi, per cui facendo tutti riferimento sempre alla descrizione univoca proposta dal catasto è opportuno verificare la veridicità di tali dati e definirli con certezza rispetto al bene oggetto di due diligence.

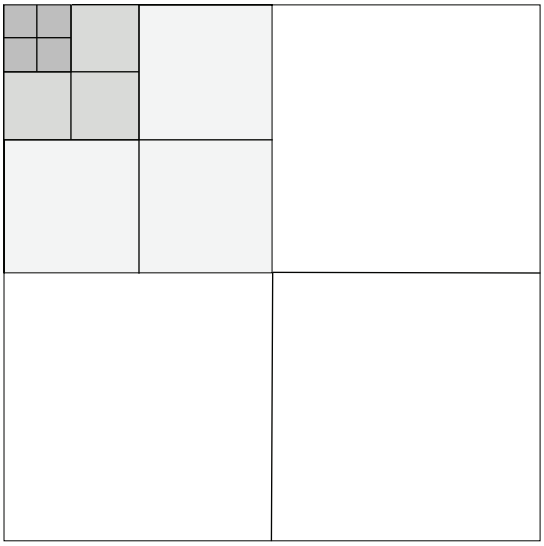
SCOPO DELL'ARGOMENTO DEFINIZIONE UNIVOCA DEL BENE (L-CAT-01)

Lo scopo dell'argomento *definizione univoca del bene* è di verificare l'esattezza dei dati catastali rilevati dagli atti e la loro rispondenza effettiva con il bene realmente presente sul territorio, vale a dire attestare che i dati siano effettivamente riferiti a tale bene.

In precedenza abbiamo esaminato la definizione univoca del bene dal punto di vista civilistico e amministrativo; in questa sede, invece, andremo evidentemente a esaminare le **caratteristiche** rispetto a questo argomento dal punto di vista catastale. I dati apparentemente potranno anche coincidere, in realtà è diverso lo scopo con il quale sono definiti. Nell'analisi civilistica e amministrativa si sovrappone il dato catastale (assunto come valido) con la realtà per verificare la posizione del bene, in questa sede si verifica, invece, l'esattezza del dato catastale rispetto alla realtà.

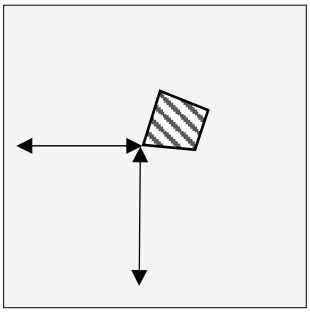
CARATTERISTICHE ARGOMENTO: DEFINIZIONE UNIVOCA DEL BENE L-CAT			
Cod.	**Argomento**	**Cod.**	**Caratteristica**
01	Definizione univoca del bene	01	Comune catastale e Sezione catastale
		02	Foglio, particella e subalterno

Per poter definire con certezza sul territorio un elemento qualunque e a qualsiasi scala è necessario procedere classificando geometricamente gli spazi in maniera gerarchica partendo dagli spazi più ampi con i quali si è suddiviso tutto il territorio (che in realtà è uno spazio a scala maggiore) i quali contengono al proprio interno spazi più piccoli che a loro volta contengono spazi ancora più piccoli e viceversa.



Per cui si tratta sempre di un mosaico di spazi dalla scala grande alla scala piccola.

Se vogliamo sapere dove si trova un certo Comune, dovremo individuare la forma geometrica del territorio comunale e verificare dove tale forma si colloca rispetto alla geometria della provincia (confini del perimetro) e dove si colloca questa rispetto alla forma della regione e così via.



Se vogliamo definire, quindi, univocamente un bene possiamo stabilire dove si trovi la sua rappresentazione grafica rispetto allo spazio più ampio che lo contiene: il quale a sua volta sarà contenuto da altro spazio.
Il catasto usa in questa gerarchizzazione degli spazi un rifermento misto in parte legato alla suddivisone geografica e amministrativa del territorio nazionale (sino a far coincidere Comune catastale e Comune amministrativo nella stessa entità spaziale) e in parte legato alla suddivisione prevista dalle norme catastali (dal Comune catastale si passa alla suddivisione in fogli).

9.6.1.1. Comune catastale e sezione catastale

La scala di identificazione del Comune non è certo di difficile individuazione per il duediligencer, salvo il caso che egli non abbia dimestichezza con il territorio dove è collocato il bene (abiti, ad esempio, molto lontano e, quindi, non abbia confidenza con la realtà amministrativa del luogo). Il Comune sarà, nella quasi totalità dei casi, un dato del tutto scontato e non servirà alcuna particolare attenzione.
Casi di particolare attenzione saranno quelli relativi a Comuni soppressi, accorpati e via dicendo oppure beni posti a cavallo di due Comuni limitrofi e dove accada anche – come condizione di ulteriore complicazione – che ogni Comune appartenga a diversa Regione. In queste situazioni è bene prestare attenzione alla situazione reale e aggiornata, quindi, è necessario confrontare le mappe catastali per verificare dove effettivamente si trovi il bene, soprattutto nel caso questo sia posto a confine. Vale la pena osservare che in questi casi difficilmente il lotto dove è situato il bene coinciderà morfologicamente con la linea del confine amministrativo per cui si renderà necessario individuare su uno stralcio di mappa la porzione appartenente a un Comune e quella appartenente, invece, all'altro.

Una cosa importante da determinare – per definire univocamente il bene dal punto di vista catastale – è individuare quale sia il codice nazionale catastale del Comune, il quale coincide con il codice amministrativo poiché il confine territoriale individuato catastalmente è coincidente con il confine amministrativo comunale. Il codice catastale del Comune è composto, pertanto, da una lettera e un numero di tre cifre. L'assegnazione del codice avviene in base all'ordine alfabetico di tutti i Comuni, oggi ovviamente soggetta a variazioni dovute, appunto, ai cambiamenti della geografia amministrativa.
Esistono poi altri due codici amministrativi dei Comuni. Il primo è il codice prettamente catastale, anch'esso con lo scopo di identificare univocamente tutti i Comuni italiani, ma a differenza del primo non considera ovviamente gli Stati esteri. Questo ulteriore codice univoco è composto da una lettera, un numero e due lettere. Proprio per questa sua caratteristica di univocità può essere usato come prova aggiuntiva della definizione inequivocabile di un Comune. Il secondo è il codice ISTAT ma, essendo soggetto a riformulazione periodica in base ai cambiamenti amministrativi, non è idoneo a identificare univocamente il Comune.
Nel riportare in relazione i codici univoci può essere utile, dal punto di vista operativo, indicare anche la Conservatoria dei registri immobiliari di riferimento giacché, come è noto, con la avvenuta soppressione di numerosi tribunali esistono altrettante conservatorie ancora attive che non coincidono più con il territorio di competenza degli stessi tribunali, oggi, ampliato territorialmente. Le metropoli, inoltre, sono normalmente divise per competenza del capoluogo e competenza della restante provincia. Individuare la conservatoria di competenza aiuta, dunque, a evitare di eseguire visure a vuoto o, peggio, errate.

CODICE UNIVOCO IDENTIFICAZIONE DEL COMUNE DI VELLETRI			
Comune	**Codice nazionale catastale**	**Codice catastale**	**Conservatoria riferimento**
Velletri	L719	M1FR	Velletri

La *sezione catastale* rappresenta una porzione del territorio del Comune nella quale si trova un fabbricato o un terreno. Tale dato identifica in pratica, mediante la suddivisione in sotto-aree della superficie del Comune, un frazionamento in settori più piccoli. A partire dal 1999, in seguito all'avvenuta fusione delle mappe di catasto terreni (CT) e catasto fabbricati (CF), il dato relativo alla sezione catastale è stato eliminato, di conseguenza sarà presente nelle visure legate a territori comunali di una certa estensione.
Il concetto di sezione catastale rappresenta un'entità generica che ricomprende sia la sezione urbana e sia quella censuaria. La sola *sezione urbana* è riferita agli immobili iscritti al catasto fabbricati, mentre la *sezione censuaria* si ha per gli immobili iscritti al catasto terreni.
La sezione urbana è individuata con un codice di massimo tre caratteri; mentre la sezione censuaria è identificata da una sola lettera. Quando la sezione è presente in visura il codice va sempre citato in qualsiasi documento che richieda i dati catastali, pertanto, anche questo diventa un elemento essenziale per l'identificazione univoca del bene.

La sezione in buona sostanza rappresenta un'ulteriore suddivisione del territorio comunale presente solo per i Comuni di una certa grandezza e, quindi, in generale non è mai un dato essenziale. Diventa, però, fondamentale per la corretta individuazione dell'unità immobiliare urbana quando, invece, sia già presente.

IDENTIFICAZIONE SEZIONE DI UN BENE IMMOBILE NEL COMUNE DI GENOVA			
Catasto	**Ubicazione**	**Codice Comune**	**Sezione urbana**
F	Via Roma 1	D969 Q	GE A

9.6.1.2. Foglio, particella e subalterno

Per definire con precisione quale sia un immobile all'interno di un Comune occorre avere a disposizione due dati indispensabili e un terzo eventuale, se presente: il foglio catastale, la particella (volgarmente chiamata anche mappale) e, appunto, il numero di subalterno se esistente. Il subalterno, infatti, discende proprio dalla logica gerarchica di divisione degli spazi utile a identificare qualcosa sul territorio. Quando il bene immobiliare è, infatti, suddiviso in ulteriori spazi occorre dare un identificativo anche a tutti questi. Un immobile, normalmente agli atti del catasto fabbricati, è facile venga suddiviso in unità immobiliari in base alle diverse funzioni che queste svolgono, è pertanto necessario dare loro un identificativo.
Il territorio comunale è suddiviso in fogli, i quali rappresentano dei rettangoli geometrici (dal disegno utile di cm 60 × 95 in scala 1:2.000 o 1:1.000 per i centri abitati) dove all'interno trova posto il mosaico della proprietà immobiliare suddivisa in lotti dalla forma geometrica irregolare. Per i Comuni più grandi la suddivisione non avviene per territorio comunale ma per il territorio corrispondente alle sezioni censuarie, in tal caso la mappa avrà anche una lettera identificativa.
Ogni foglio avrà un numero progressivo assegnato partendo da Nordovest e proseguendo verso Nordest per poi procedere di nuovo da Nordovest di una porzione verticale corrispondente al disegno utile di un foglio.
Il bene oggetto di due diligence viene univocamente identificato, quindi, conoscendo il numero del foglio cui questo appartiene, dal numero della particella (o mappale) che andrà ricercata sullo stesso foglio tenendo conto che all'impianto si è tenuta la logica di partenza da Nordovest proseguendo verso Nordest. Ogni variazione intervenuta che ha determinato l'assegnazione di nuovi numeri di particella (fusioni e frazionamenti) ha però giocoforza causato, nel tempo, la sovrapposizione di numeri più alti (si parte, infatti, dall'ultimo assegnato) anche nelle aree corrispondenti al Nordovest e via dicendo. Occorre pertanto tenere conto di questa possibilità se si vuole identificare immediatamente la particella di interesse su un foglio. Diversamente è senz'altro meglio estrarre dal SISTER una mappa catastale indicando la particella di interesse nella richiesta online: l'estratto fornito dall'ufficio sarà facilmente identificabile poiché scritto con un carattere più grande.
Per quanto attiene il subalterno è utile estrarre l'elaborato planimetrico quando questo sia

disponibile nel data base del catasto. Verificare la numerazione dei subalterni consente di stabilire se vi siano stati errori in sede di accatastamento originario o di variazione.
Gli identificativi forniti dal committente vanno riscontrati con le mappe catastali e l'elaborato planimetrico e con quanto desunto dal sopralluogo, oltreché con eventuali cartografie aeree e data base presenti sul web di carattere tridimensionale in modo da avere la certezza, tramite tre dati provenienti da fonti diverse, che i dati univoci identificativi rappresentati da foglio, particella e subalterno corrispondano effettivamente al bene presente sul territorio e oggetto della nostra due diligence.
Ogni eventuale discrasia va segnalata immediatamente al committente.

IDENTIFICAZIONE UNIVOCA DEL BENE POSTO NEL COMUNE DI GENOVA						
Comune	**Catasto**	**Sezione urbana**	**Zona censuaria**	**Foglio**	**Particella**	**Sub**
Genova (D969 Q)	F	GE A	1A	95	350	4

L'identificazione di un bene urbano va descritta in relazione in maniera completa, come riportata nella visura catastale, dopo aver effettuato la verifica di rispondenza dei dati.

9.6.2. Intestazione catastale

La Legge 122/2010 – la quale ha previsto all'art. 29 della Legge 52/1985 l'aggiunta del comma 1-*bis* – ha stabilito che il notaio, prima di procedere alla stipula degli atti di vendita dei fabbricati (o di altri atti con i quali si trasferiscono o costituiscono diritti reali sugli stessi), deve verificare che l'immobile sia regolarmente *censito in catasto a nome del legittimo proprietario* (o titolare del diritto reale), il quale deve, nel medesimo rogito, dichiarare che i dati catastali e le planimetrie depositate in catasto corrispondono allo stato di fatto del fabbricato.
La mancanza di queste dichiarazioni determina la nullità dell'atto e, dunque, l'invalidità della compravendita o dell'atto relativo all'immobile. La norma non ha, però, valore per compromessi o impegnative o qualsiasi altro atto che non preveda l'atto pubblico o la scrittura privata autenticata.
Non ha valore, altresì, per decreti di trasferimento e per successioni ereditarie, tuttavia, va osservato che sia nel primo caso che nel secondo si potranno sicuramente verificare dei problemi di regolarità catastale del bene nel caso di successiva cessione del bene da parte dell'aggiudicatario o dell'erede. Si consiglia, quindi, di segnalare sempre all'investitore eventuali situazioni di incoerenza dei dati catastali rispetto alla realtà dei luoghi (nel caso delle esecuzioni immobiliari l'obbligo è, peraltro, sancito dai compiti di identificazione del bene previsti per l'Esperto del giudice all'art. 173 *bis* delle Disposizioni attuative del c.p.c.).
Ne deriva, di conseguenza, che non è più possibile vendere un fabbricato se questo non è regolarmente dichiarato in catasto, ma non è possibile farlo anche nel caso in cui l'intestazione catastale non corrisponda alla realtà. Oppure quando la planimetria

depositata in catasto non raffiguri esattamente lo stato di fatto dell'immobile oppure quando gli altri dati catastali dell'immobile (come consistenza, categoria, classe e rendita catastale) non sono aggiornati. Quest'ultimo aspetto sarà oggetto di successive caratteristiche dell'argomento. In questa sede dobbiamo verificare quanto accade rispetto all'intestazione.

SCOPO DELL'ARGOMENTO INTESTAZIONE CATASTALE (L-CAT-02)

Lo scopo dell'argomento *intestazione catastale* è di verificare l'allineamento dei dati relativi alla *ditta catastale* rilevati dalla documentazione presente agli atti e la loro rispondenza effettiva con il/i nominativo/i dell'/degli intestatario/i rilevati dal documento di provenienza e dalla visura ai registri immobiliari, vale a dire attestare che il/i nominativo/i dell'/degli intestatario/i riferito/i al bene sia/siano aggiornato/i.

La norma ha sicuramente lo scopo di allineare le risultanze dei data base del catasto con quelli dell'Ufficio dei registri immobiliari in maniera che appaiano sempre aggiornati in modo coerente, tuttavia lo scopo più importante è quello di normalizzare la reale rappresentazione fiscale delle superfici urbane.

CARATTERISTICHE ARGOMENTO: INTESTAZIONE CATASTALE L-CAT			
Cod.	**Argomento**	**Cod.**	**Caratteristica**
02	Intestazione catastale	01	Ditta proprietaria
		02	Intestatari ditta e quote
		03	Ditta/e precedente/i
		04	Atti di provenienza citati a catasto

Il processo di accatastamento di un fabbricato, infatti, è composto da un susseguirsi di precisi passaggi, compiuti perlopiù dai tecnici del settore. Tutte queste fasi sono sostanzialmente volte a definire la potenziale "*rendita*" di un bene immobiliare in modo da poter applicare un'imposizione (oggi interamente di tipo patrimoniale).

Per poter stabilire chi sia passivamente tenuto al pagamento delle imposte che gravano sul potenziale reddito stabilito dall'accatastamento occorre, pertanto, stabilire a chi, oggi, il bene sia intestato, in modo da poter stabilire su chi pesa effettivamente il carico fiscale. Appare evidente che una coerenza dell'intestazione catastale con la realtà sia necessaria a evitare elusioni o evasione dell'imposizione.

Dal punto di vista della due diligence è importante tenere sotto controllo la situazione quando si rilevi una discrasia tra i dati dell'intestazione rilevati a catasto e quelli riscontrati ai registri immobiliari.

A controllare la cosiddetta **coerenza soggettiva**[1] del bene deve essere direttamente il

[1] Per *coerenza soggettiva* s'intende la preventiva individuazione dei soggetti intestatari, loro diritti e loro quote (i soggetti), e la verifica della conformità tra i titolari, diritti e quote con le risultanze dei registri immobiliari.

notaio rogante mediante la verifica, sotto la propria responsabilità, della corrispondenza tra l'intestazione catastale dell'immobile e i diritti risultanti dai registri immobiliari. In caso di difformità occorre aggiornare la situazione catastale – prima del rogito – eseguendo il cosiddetto "*preallineamento*" sia nel caso in cui le volture dei passaggi precedenti fossero state presentate, ma non recepite dal catasto, e sia nel caso in cui le volture catastali a suo tempo fossero state omesse.
A tutto questo può provvedere il notaio, a spese del venditore. Solo in casi particolari, quando un intervento preventivo di allineamento catastale non è attuabile, l'allineamento potrà avvenire dopo il rogito, contestualmente alla voltura catastale dell'atto eseguita dal notaio mediante il cosiddetto "*modello unico*", ma sempre a spese del venditore.
Il duediligencer deve vigilare che l'intestazione sia coerente e, nel caso non lo sia, che il notaio provveda in tale direzione a spese del vendor.

9.6.2.1. Ditta proprietaria

L'intestazione catastale avviene definendo la *ditta catastale*, cioè l'insieme dei soggetti fisici o giuridici che vantano diritti sul bene e – in conseguenza di ciò – ne possono trarre una redditualità.
Esistono anche nominativi della ditta catastale che redditualità non ne ricavano, come nel caso dell'usufrutto dove il nudo proprietario non ha di fatto alcuna entrata potenziale relativamente al bene. In questo caso egli risponderà fiscalmente solo dal punto di vista patrimoniale cioè per il valore del bene, mentre non dovrà assolutamente corrispondere alcunché quando l'imposta sarà riferita al reddito prodotto dal bene. Per cui il catasto dal punto di vista fiscale è tenuto a raccogliere i dati anche di quei soggetti facenti parte della ditta catastale che, pur non avendo reddito derivante dal bene, hanno una potenzialità imponibile dal punto di vista del valore patrimoniale.
Il catasto – dal punto di vista della raccolta dei dati – fa anche di più, considerato che conserva memoria anche dei dati storici dei soggetti fiscalmente passivi sia dal punto di vista reddituale che patrimoniale.
L'intestazione catastale è il dato del processo dell'accatastamento che serve a definire chi deve pagare l'imposta sul reddito potenziale prodotto dal bene e a informare chi, invece, dovrà eventualmente pagare un'imposta di carattere patrimoniale.
Con la vendita avviene la voltura[2] della ditta catastale, alla quale provvede il notaio rogante. Nella successione la voltura può essere presentata da qualsiasi parte interessata.

[2] La *voltura catastale* è una denuncia da presentarsi obbligatoriamente all'Agenzia delle entrate divisione Territorio in ogni situazione di trasferimento della proprietà o di altri diritti reali relativi a un immobile. Il trasferimento si può manifestare in diverse occasioni: a seguito di atti tra persone in vita come compravendite, donazioni, decreti di trasferimento, sentenze ecc., oppure in caso di morte nella successione legittima o testamentaria e nella riunione di usufrutto.

INTESTAZIONE DEL BENE O DITTA PROPRIETARIA	
N.	**Intestatari**
1	ROSSI Mario nato a ROMA il 01/01/1960
2	ROSSI Piero nato a ROMA il 01/01/1961
3	VERDI Anna Maria nata a ROMA il 01/01/1940

9.6.2.2. Intestatari ditta e quote

La ditta catastale può essere composta da uno o più nominativi e ognuno di questi può avere la titolarità di uno o più diritti reali sul bene.
Il duediligencer, nell'ambito delle verifiche della regolare intestazione catastale del bene, rispetto a quanto risulta ai registri immobiliari, dovrà verificare per ogni nominativo in primo luogo la precisione del nome e del cognome, la data e luogo di nascita e la correttezza del codice fiscale indicato. Nel caso, infatti, che un intestatario abbia due nomi indicati sul certificato di nascita non separati dalla virgola, oppure l'estratto per riassunto riporti la frase: "*dà i nomi*", con nomi al plurale, anche l'intestazione catastale dovrà essere identicamente riportata negli atti. Accade spesso, infatti, che al momento dell'accatastamento il tecnico non abbia troppa cura nel verificare l'esistenza del doppio nome e ne indichi uno solamente determinando una discordanza del codice fiscale. Questa difformità è da ritenersi a tutti gli effetti una discrepanza dell'intestazione la quale potrebbe, peraltro, persino sfuggire al notaio rogante.

INTESTATARI E QUOTE			
N.	**Dati anagrafici**	**Codice fiscale**	**Diritti e oneri reali**
1	ROSSI Mario nato a ROMA il 01/01/1960	RSSMRA60A01H501Q	Proprietà per 166/1.000
2	ROSSI Piero nato a ROMA il 01/01/1961	RSSPRI61A01H501C	Proprietà per 166/1.000
3	VERDI Anna Maria nata a ROMA il 01/01/1940	VRDNMR40A41H501M	Proprietà per 666/1.000

Altra verifica da effettuare è l'entità della quota del diritto reale spettante a ogni intestatario tenendo presente che, nel caso uno di questi abbia due diversi diritti reali sul bene, andrà indicato due volte precisando la relativa quota. Anche questa circostanza – nel caso l'intestazione preveda, invece, l'indicazione del nominativo una sola volta – andrà assimilata a una difformità della stessa; così anche per tutti gli errori dell'intestazione che possano aver fatto tutti i tecnici in sede di accatastamento.
Il duediligencer dovrà, quindi, procurarsi documentazione idonea a identificare con certezza i dati personali degli intestatari del bene e dei diritti reali a questi collegati; nella fattispecie il certificato di nascita (o ancora meglio l'estratto per riassunto dell'atto di nascita) e una visura per nominativo ai registri immobiliari.

9.6.2.3. Ditta/e precedente/i

Nella due diligence è utile fare una cronistoria catastale per capire bene l'identificazione corretta e aggiornata di un determinato bene immobiliare.
La cronistoria (o cronologia catastale) è un percorso deduttivo che si risolve mediante la comparazione dei dati della visura "*storica*" catastale nella quale sono riportati, appunto, tutti i passaggi di intestazione fiscale del bene e le trascrizioni a favore e contro riferite all'immobile oggetto di due diligence.
Nel caso di fabbricati, fatto salvo il caso di frazionamenti e fusioni contestuali complesse, non è generalmente complicato riuscire a redigere una storia dei passaggi di intestazione catastale. Molto più intricata può, invece, essere l'evenienza di fondi rurali o aree fabbricabili dove i frazionamenti *ad hoc* sono un fenomeno molto più frequente e dove la ricostruzione cronologica deve essere condotta accuratamente fase per fase.
Si parte dall'impianto meccanografico del catasto e si verifica la situazione iniziale; normalmente si tratta di una data ultraventennale che pone al riparo da rischi, tuttavia, per eseguire una buona due diligence è opportuno fare una ricostruzione catastale del bene completa.

1) Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

La parte dei registri immobiliari può anche essere trascurata ai fini della ricostruzione catastale sino all'ultima intestazione presente in tali registri in modo da non complicare la ricerca.
Occorre tener presente che successivamente all'impianto ogni mutazione, ancorché minima, del data base viene rilevata sia che si tratti di interventi effettuati dai tecnici con le pratiche di variazione (oppure dai notai con le volture derivanti dai rogiti oppure da entrambi per ciò che attiene le successioni), sia che si tratti di interventi effettuati in back office dagli uffici del catasto con le variazioni di classamento o del quadro tariffario o altre necessarie all'ufficio medesimo.

INTESTAZIONE ALLA DATA DELL'IMPIANTO: 30/06/1987			
N.	**Dati anagrafici**	**Codice fiscale**	**Diritti e oneri reali**
1	ROSSI Mario nato a ROMA il 01/01/1960	RSSMRA60A01H501Q	Proprietà per 1.000/1.000

DATI DI CLASSAMENTO ALLA DATA DELL'IMPIANTO: 30/06/1987										
N.	**SU**	**Foglio**	**Part.**	**Sub.**	**ZC**	**MZ**	**Categ.**	**Classe**	**Consist.**	**Rendita**
1	GEA	44 44	79	7	1		A/4	2	5 vani	L. 2.240
Indirizzo		Via Roma n. 1 piano 4								

Ai fini della due diligence le variazioni cosiddette d'ufficio possono essere tranquillamente omesse avendo poca rilevanza ai fini dell'investimento.

2) Situazione dell'unità immobiliare da successiva variazione

Nel percorso di variazione, al catasto fabbricati, se la modifica lascia intatta la consistenza del bene immobiliare, non ci sarà variazione di subalterno e pertanto basterà

Pagine non disponibili in anteprima

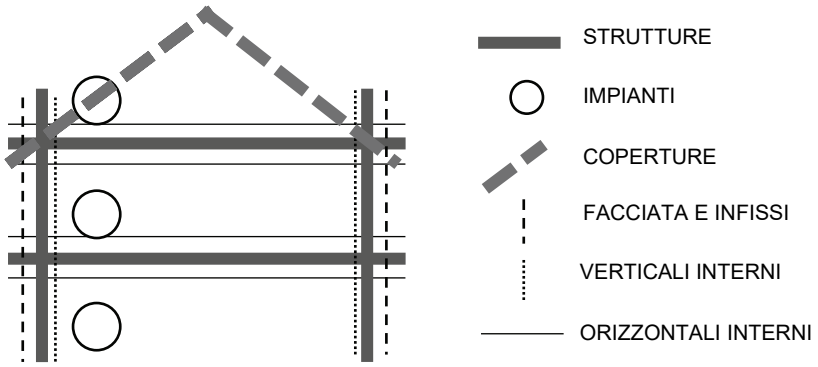
17

ANALISI O DUE DILIGENCE DELLO STATO DELLA MANUTENZIONE (T-MAN)

17.1. OBIETTIVO E ARGOMENTI DELLE ANALISI DEL SETTORE STATO DELLA MANUTENZIONE

La manutenzione edilizia è un settore trasversale che, in pratica, investe tutti gli altri settori tecnici esaminati sino a questo punto e che potremo esaminare in seguito. Possiamo, infatti, parlare di manutenzione delle strutture, degli impianti e di ogni altro settore che esamineremo in quest'area. Per evitare di appesantire un testo già abbastanza corposo per conto suo abbiamo cercato di reiterare quei concetti eventualmente già affrontati, pertanto, nei settori già esaminati, ma di considerare – per quanto possibile – lo stato della manutenzione come un concetto economico di scelta dell'investitore rispetto alla durata del suo progetto, dando per scontato che un impianto manutentivo già in essere o programmabile possa, comunque, sempre consentire una fruizione del bene edilizio ottimale sotto tutti i punti di vista.
Prima di addentrarci nel settore della manutenzione è, però, necessario fare una sottolineatura dell'area tecnica.

SCHEMATIZZAZIONE DELL'APPARATO DI UN EDIFICIO



L'edificio – dal punto di vista della due diligence – può essere considerato come un raggruppamento di "*organi*" che collaborano a uno scopo comune pur essendo di-

versi sia per funzione e sia per struttura; vale a dire, in altri termini, un apparato costituito da diversi elementi che definiscono spazi nei quali si svolgono attività antropiche e dove ognuno di questi elementi ha, appunto, diversa funzione e diversa strutturazione.
Per semplificare possiamo dire che: a) le *strutture* sostengono l'edificio, devono essere progettate e costruite a regola d'arte e devono essere osservate costantemente; b) gli *impianti* svolgono funzioni atte a favorire le attività dell'uomo e anch'essi devono essere progettati e costruiti a regola da parte e vanno continuamente aggiornati e reintegrati; c) esistono poi elementi da *manutenere* definibili come complementari che servono a conservare la definizione degli spazi dal punto di vista estetico e funzionale; d) a parte, poi, abbiamo il *sistema esterno* che interferisce con l'edificio dato dall'approvvigionamento energetico e la sicurezza del contesto.
Gli elementi complementari investiti dalla manutenzione sono dunque:

- *coperture*;
- *facciate e infissi* esterni (sistema verticale esterno);
- elementi *verticali interni* (sistema verticale interno);
- elementi *orizzontali interni* (sistema orizzontale interno).

La parola "*manutenzione*" dal punto di vista etimologico nasce dall'unione delle parole *manu* e *tenere*, vale a dire *tenere con mano*, un'espressione figurata che suggerisce il saper "*prendersi cura*", "*accompagnare*", ma anche l'idea di una consapevolezza e una conoscenza profonda di cosa si tiene tra le mani.
Secondo la definizione UNI 13306, invece, la **manutenzione edilizia** è la combinazione di tutte le azioni tecniche, amministrative e gestionali, durante il ciclo di vita di un'entità (nel caso di specie un edificio), destinate a mantenerla – o a riportarla – in uno stato in cui possa eseguire al meglio la funzione a cui è preordinata.

OBIETTIVO DELL'ANALISI DELLO STATO DELLA MANUTENZIONE (T-MAN)
L'*obiettivo dell'analisi dello stato della manutenzione della due diligence* è quello di eseguire un *bilancio* accurato dello *stato funzionale e/o estetico dei vari elementi* che compongono un bene immobiliare rispetto all'esecuzione ottimale della funzione riservata all'elemento medesimo o alla sua migliore espressione estetica.

Dal punto di vista della due diligence, dunque, il duediligencer non deve progettare o programmare la manutenzione delle varie componenti che costituiscono un edificio o anche, più in generale, un qualsiasi bene immobiliare. Egli invece deve assodare lo stato funzionale ed estetico di ciascuno dei predetti elementi in maniera tale che l'investitore possa avere contezza di quali interventi e programmazione siano necessari rispetto al suo progetto d'investimento nell'immobile preso in considerazione.
Gli aspetti manutentivi nell'ottica appena descritta sono, invece, molto spesso poco analizzati e perlopiù riservati solo a particolari di degrado estetico e funzionale estremamente manifesti.
Possiamo affermare che, rispetto alla programmazione della manutenzione, la due

diligence si afferma come descrizione del momento zero della stessa, vale a dire come formulazione della "*qualità*" funzionale ed estetica del bene rispetto ai suoi vari elementi.
La due diligence del settore *manutenzione* è, dunque, legata allo stato attuale (dal punto di vista esclusivamente temporale) della "*qualità funzionale ed estetica*" del bene immobiliare. La programmazione della manutenzione, del resto, viene progettata attraverso un percorso che prevede un punto di partenza della qualità e un punto di arrivo della stessa. Appare evidente, pertanto, che l'analisi del settore potrà essere utile per sovrapporre le intenzioni dell'investitore, rispetto alla manutenzione, per il futuro, sovrapponendole proprio all'analisi del settore medesimo espresse nella due diligence.
L'analisi della qualità non può prescindere da una sua definizione, vale a dire *il livello ottimale di soddisfacimento di determinati requisiti in relazione alle caratteristiche del bene immobiliare*. Tale soddisfacimento prevede di conseguenza uno standard di riferimento, intendendo come "*standard*" lo stato funzionale, estetico o tecnologico ottimale delle varie caratteristiche affinché lo stato medesimo possa adempiere, nella migliore maniera o quantomeno in una maniera sufficiente (a seconda del livello prescelto), al suo scopo.
Il concetto di "*manutenzione edilizia*" nasce negli anni Sessanta del secolo scorso, ed è una derivazione concettuale della già diffusa manutenzione industriale della quale utilizza terminologia e tecniche operative.
Lo **stato della manutenzione edilizia** nell'ambito della due diligence – diverso dal concetto di manutenzione edilizia in senso lato – può essere definito come *il livello di degrado funzionale ed estetico degli elementi presi in considerazione e delle influenze reciproche in essere tra loro*.
Per determinare lo stato della manutenzione di ogni elemento del bene immobiliare il duediligencer deve, dunque, disporre dei dati relativi allo stato funzionale ed estetico del livello prescelto che possa considerarsi come idoneo a svolgere il suo ruolo. Solo conoscendo tale standard potrà informare il committente del volume di investimento *a latere* che questi dovrà attuare per portare avanti il suo progetto.

- Settore: *Manutenzione* (cod. T-MAN)

Argomenti: Stato manutentivo coperture (cod. T-MAN-01); Stato manutentivo facciate e infissi (cod. T-MAN-02); Stato manutentivo elementi verticali interni (cod. T-MAN-03); Stato manutentivo elementi orizzontali interni (cod. T-MAN-04).

ARGOMENTI DEL SETTORE STATO DELLA MANUTENZIONE T-MAN				
AdA	**SdA**	**Settore**	**Variabile o Argomento**	**Cod. RdA**
T	MAN	Stato della manutenzione	Coperture	01
			Facciate e infissi	02
			Elementi verticali interni	03
			Elementi orizzontali interni	04

Gli argomenti da affrontare nel settore della manutenzione codificato con T-MAN

sono sostanzialmente due: a) uno è legato all'accurata definizione dello stato della manutenzione rispetto a ogni elemento del bene immobiliare in riferimento al relativo standard di idoneità o requisito manutentivo richiesto; b) l'altro è invece legato alla definizione delle spese di manutenzione di ripristino (che con una piccola forzatura possiamo far coincidere con le opere iniziali di manutenzione straordinaria) e a quelle periodiche di manutenzione ordinaria. Questo tipo di determinazione è inevitabilmente legato alla simulazione di una programmazione della manutenzione rispetto agli intendimenti del committente.

La programmazione della manutenzione si attua attraverso uno specifico piano il quale può essere applicato operativamente a diversi livelli di scala d'intervento. Si può considerare un intero patrimonio immobiliare, un singolo bene immobiliare, un edificio, le sue pertinenze, i vari impianti e strutture del bene (esaminati normalmente nel relativo settore di due diligence), singoli elementi del bene considerato come: coperture, facciate, elementi verticali interni, elementi orizzontali interni; in qualsiasi caso però il piano dovrà essere esaminato sempre come un *unicum* integrato e strutturato.

Per meglio definire i livelli di intervento dell'analisi dello stato della manutenzione occorre gerarchizzare gli stessi livelli in base all'oggetto di studio manutentivo che possiamo genericamente definire per tutti i livelli come *fattore*:

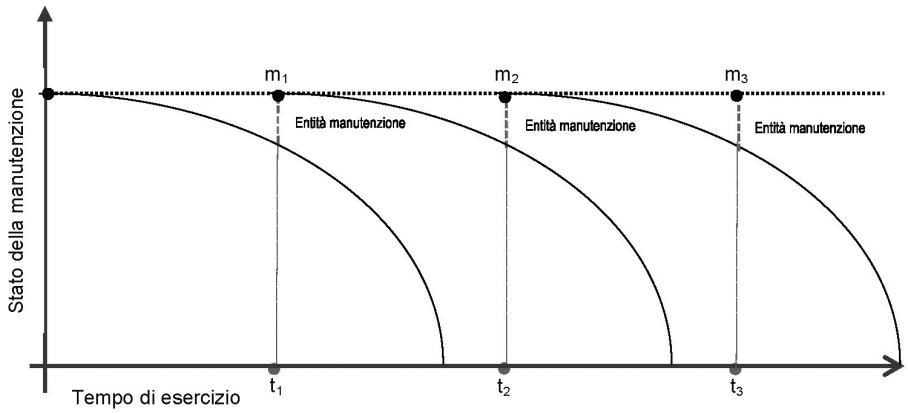
- livello *intero edificio*: si tratta del livello di analisi di scala più grande possibile e, come tale, sarà molto più generico giacché sarà il risultato dello stato medio di manutenzione dei fattori analizzati a livelli inferiori;
- livello *intera unità immobiliare*: si tratta generalmente del livello preso in considerazione nella ordinaria due diligence essendo riferito direttamente al bene oggetto di incarico;
- livello *elementi dell'edificio* o *elementi dell'unità immobiliare*: si tratta del livello che prende in considerazione il sistema edilizio scomponendolo nei suoi elementi, vale a dire coperture, facciate e infissi, elementi verticali interni ed elementi orizzontali interni;
- livello dei *componenti*: si tratta del livello che prende in esame lo stato manutentivo di tutti i fattori che costituiscono uno degli elementi visti in precedenza.

Il degrado degli elementi avviene in maniera iperbolica (una curva di secondo grado con concavità verso il basso), quindi, in maniera più lenta nei primi anni del ciclo di vita e più rapida in fase avanzata.

Programmare la manutenzione significa intervenire in maniera organica mediante un intervallo di frequenza in maniera complessiva, oppure su ogni elemento (ma in tal caso occorrerà determinare più intervalli di frequenza), in maniera tale da migliorare lo stato della conservazione.

L'*entità della manutenzione* sarà quella atta a garantire un livello di efficienza sempre ottimale come all'inizio del ciclo di vita dell'elemento o dell'intera unità immobiliare o dell'edificio.

L'*intervallo di frequenza* sarà, invece, quello tra l'inizio del ciclo di vita e il momento di inizio di caduta rapida dello stato.



Osservando il diagramma precedente possiamo notare come viene rappresentato e stabilito il punto di caduta della manutenzione di un elemento o di un intero edificio e fissato, di conseguenza, l'intervallo di frequenza della manutenzione. Possiamo stabilire l'entità della manutenzione come il complesso di opere (e definirne il relativo costo) necessarie a riportare lo stato della manutenzione al livello iniziale di esercizio funzionale ed estetico. Intervenendo, pertanto, ad ogni intervallo di frequenza con la stessa entità di manutenzione (ovviamente con un diverso costo che andrà comunque previsto) riusciremo a mantenere il livello di efficienza dell'edificio o del singolo elemento sempre a un livello iniziale.
Il limite del diagramma sta nell'obsolescenza degli elementi funzionali e impiantistici dell'organismo edificio i quali necessitano, dopo un certo numero di anni, di un'integrale sostituzione giacché soggetti a totale perdita di funzionalità. Limite, tuttavia, superabile attraverso un'analisi incentrata sullo studio dei singoli fattori appartenenti ai vari elementi manutentivi e non all'edificio o all'unità immobiliare nel suo insieme.
Trascuriamo, sempre per ragioni di spazio, il concetto di *correzione dei fattori* perché soggetti a guasti o malfunzionamenti e, quindi, da esaminare in una manutenzione correttiva che implicitamente spetterà all'investitore e, pertanto, da lui definita dopo l'acquisto del bene. Anche la manutenzione migliorativa, strategica e predittiva sarà oggetto di studio da parte dell'investitore in un secondo momento in fase *trasformativa*.
In questa fase ci limitiamo a definire lo *stato della manutenzione* al fine di stabilire la *qualità* del bene oggetto di due diligence. In realtà una due diligence della manutenzione più approfondita a livello di Agreed Upon Procedure (Analisi settoriale concordata) necessiterebbe anche degli studi relativi allo stato della manutenzione in relazione a miglioramenti, strategie commerciali e predittive che possono interessare l'investitore. Per ogni analisi settoriale concordata sappiamo anche, però, che è sempre necessario fare degli approfondimenti specialistici condotti da esperti dello specifico settore.

17.2. AUDIT DI PROCESSO DELLA RACCOLTA DOCUMENTALE PER IL SETTORE STATO DELLA MANUTENZIONE

La manutenzione in senso generale è definita come la *combinazione di tutte le azioni* tecniche, amministrative e gestionali, previste durante il ciclo di attività di una entità edilizia, destinate a mantenerla o a riportarla in uno stato in cui possa eseguire la funzione richiesta. In altre parole la manutenzione serve a verificare quale sia lo stato ottimale di un elemento del bene immobiliare e ad analizzare dove si trovi lo stesso elemento rispetto a tale stato e cosa serva per portarcelo. La condizione di base per individuare la necessità stessa di svolgere attività di manutenzione, pertanto, è proprio quella di individuare e quantificare lo scostamento dell'elemento dallo stato ottimale prestazionale richiesto.
Per fare questo fissiamo una funzione di secondo grado in caduta che manifesta nei primi anni un degrado minore che va aumentando esponenzialmente per l'età più avanzata ritenendo che il degrado degli anni precedenti vada ad accelerare quelli successivi.
La manutenzione generalmente è sempre esaminata all'interno dell'analisi delle strutture le quali, come abbiamo già fatto cenno nell'analisi specifica, sono argomento di un settore dedicato. Anche il settore dedicato agli impianti considera sempre gli aspetti manutentivi giacché l'efficienza di un impianto è proprio legata al suo stato ottimale dal punto di vista prestazionale.
Per gli edifici pubblici di recente costruzione, peraltro, dovrebbe essere previsto un piano di manutenzione periodico che indichi come e dove intervenire e quali operazioni compiere, mentre per gli edifici privati, a oggi, non esiste alcun documento obbligatorio legato alla manutenzione (in verità c'è solo un obbligo per le strutture, ma fa parte del relativo settore).
Stabiliti gli argomenti dobbiamo, come prassi di due diligence prevede, fissare un audit di processo per la raccolta documentale del settore T-MAN che sappiamo essere di fatto molto scarna giacché esistono pochi obblighi per il settore privato, mentre per quello pubblico abbiamo previsioni più dettagliate. Il modo migliore per esaminare lo stato della manutenzione relativo all'edificio nel suo complesso o a un singolo elemento o, persino, a una componente dell'elemento è quello di stabilire lo stato ottimale di efficienza del fattore di studio. Quindi, per ogni fattore (sia che si tratti dell'intero edificio o della singola unità immobiliare o del singolo elemento) occorre stabilire il ciclo di vita secondo la Life Cycle Assessment (LCA)[1] e determinare quando e come intervenire, secondo il principio dell'*entità della manutenzione* e dell'*intervallo di frequenza* fissato scomponendo la LCA anche in relazione al carico ambientale ed energetico.

- Settore: *Manutenzione* (cod. T-MAN)
  - Estrazione dello **stato ottimale del fattore manutentivo**: è un documento

[1] La Life Cycle Assessment (LCA) è una metodologia di studio mirata ad analizzare il ciclo di vita di un edificio e il suo carico ambientale ed energetico associato, il tutto in modo da ottimizzare tempi, costi e risultati per eventuali interventi correttivi del degrado.