



Due Diligence e certificazione degli immobili

Seminario 1

Introduzione alla Due Diligence immobiliare

Ing. Fulvio Betti

22 Febbraio 2022



CONOSCERE
PER DELIBERARE

Luigi Einaudi



INTRODUZIONE ALLA DUE DILIGENCE IMMOBILIARE

La maggior parte delle proprietà immobiliari presenta difetti o carenze che potrebbero influire sulle loro prestazioni **a breve, medio o lungo termine**.

Essi possono determinare la necessità di **riparazioni** derivanti dalla **mancanza di manutenzione preventiva pianificata**, negligenza o **uso improprio**, prestazioni insufficienti e **non conformità** normative.

I vantaggi della Due Diligence Tecnica possono includere:

- acquisire la comprensione delle condizioni tecniche e di progettazione dell'immobile attraverso un esame approfondito di tutti i documenti di costruzione disponibili, tra cui l'identificazione di difetti, scarse prestazioni e opportunità di miglioramento;
- stabilire l'idoneità dell'immobile all'uso previsto;
- comprendere la necessità e quantificare i costi futuri e altre passività;
- fornire una solida base per le trattative sui prezzi e la quantificazione del rischio;
- garantire un livello di protezione agli investitori istituzionali.

Da RICS: 'Best Practice and Guidance Notes for Technical Due Diligence'

DUE DILIGENCE E STIMA

L'incarico di Due Diligence è spesso affidato in uno con quello di valutazione del bene, ma le due attività, pur essendo evidentemente complementari, attendono a due diverse finalità:

la DD è finalizzata alla **conoscenza** minuziosa del bene, la stima alla sua **valutazione**.

CERTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI: di che cosa parliamo?



Potremmo definirla l'insieme delle attività tecniche necessarie al controllo sulla **rispondenza dell'immobile alle normative specifiche** cui esso deve (o dovrebbe) uniformarsi affinché utilizzarlo sia **legittimo e sicuro**.

Questo non soltanto ai fini della possibilità di commercializzarlo (per una compravendita, ma anche per una locazione) ma anche per attribuirgli il corretto valore.

Nonostante alcuni tentativi di introdurlo, in Italia non è tuttora in vigore l'obbligo di costituire il **fascicolo del fabbricato**, che ne individui le caratteristiche tecniche originarie e che riporti le modificazioni che esso ha subito nel tempo.

L'attività di indagine svolta dal professionista incaricato volta a determinare se ed in quale misura le caratteristiche dell'immobile rispondano ai requisiti normativi e di buona tecnica prende il nome di **DUE DILIGENCE**, (letteralmente la 'diligenza dovuta' nell'esaminarne le caratteristiche).

UNI 11612:2015

3. TERMINI E DEFINIZIONI

3.1 audit documentale:

attività finalizzata all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale e le prescrizioni normative.



A TAVOLINO

3.7 due diligence immobiliare:

attività finalizzata all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con l'individuazione delle eventuali difformità e/o delle necessarie attività di adeguamento e/o trasformazione, con la quantificazione degli oneri economici necessari.



SUL CAMPO

In base alle stesse definizioni si deduce che l'AUDIT DOCUMENTALE costituisce la prima parte, potremmo dire il **presupposto** della DUE DILIGENCE.

GLI ELEMENTI DELLA DUE DILIGENCE

DUE DILIGENCE

DD LEGALE

STATO GIURIDICO

PROVENIENZA

PROPRIETA'

SERVITU'

VINCOLI

IPOTECHE

LOCAZIONI

ECC ECC

CERTIFICAZIONI URBANISTICHE

DESTINAZIONI URBANISTICHE

VARIANTI

CONVENZIONI

ATTI D'OBBLIGO

DIRITTI DI SUPERFICIE

ECC ECC

CERTIFICAZIONI EDILIZIE

CONCESSIONE

AGIBILITA'

CONDONI

SCIA

DIA

CILA

ECC ECC

DD TECNICA

CERTIFICAZIONI CATASTALI

CERTIFICAZIONI IMPIANTISTICHE

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

CERTIFICAZIONI SISMICHE

CERTIFICAZIONI ANTINCENDIO

PRESTAZIONI AMBIENTALI

PRESTAZIONI ACUSTICHE

ACCESSIBILITA'

QUALI SONO LE FASI DELLA DUE DILIGENCE?

INTRODUZIONE ALLA DUE DILIGENCE IMMOBILIARE

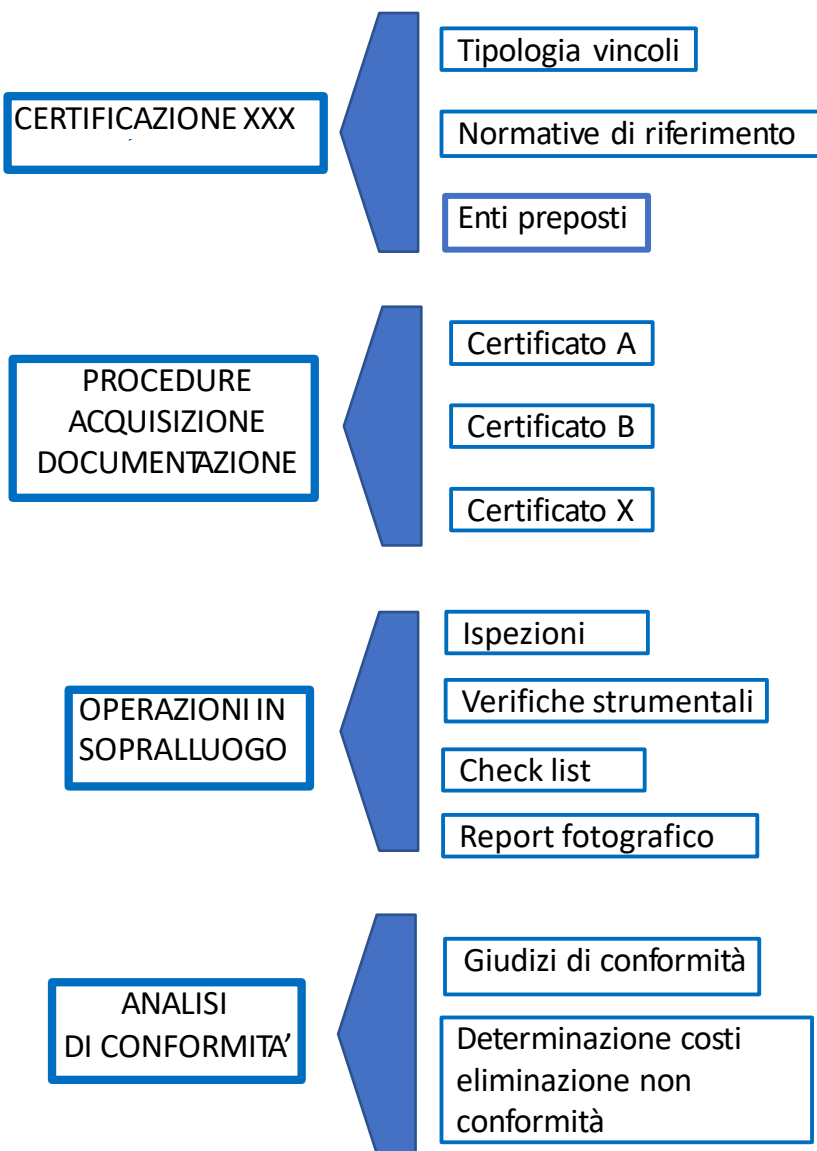
Le **FASI DELL'ACCERTAMENTO** possono essere sintetizzate come segue:

- Inquadramento della tipologia di immobile ai fini della sua collocazione nel quadro normativo di riferimento;
- Precisa identificazione della proprietà e dei suoi confini, nonché della sua situazione giuridica;
- Raccolta della documentazione/certificazione disponibile e ricerca (anche presso la PA) di quella mancante ma obbligatoria;
- Verifica della corrispondenza tra lo stato di fatto e la situazione presente nella documentazione /certificazione reperita;
- Verifica della conformità dello stato di fatto rispetto alle norme di riferimento applicabili;
- **Report dettagliato con giudizio finale di conformità o non conformità;**
- In caso di non conformità va fornito il **giudizio se la non conformità sia o meno eliminabile**, e, nel caso sia eliminabile, vanno individuati gli **interventi necessari e ne va stimato il costo**.
- Individuazione di **possibili destinazioni d'uso alternative** (con o senza opere) compatibili con lo strumento urbanistico e indicazione delle opere necessarie alla trasformazione.

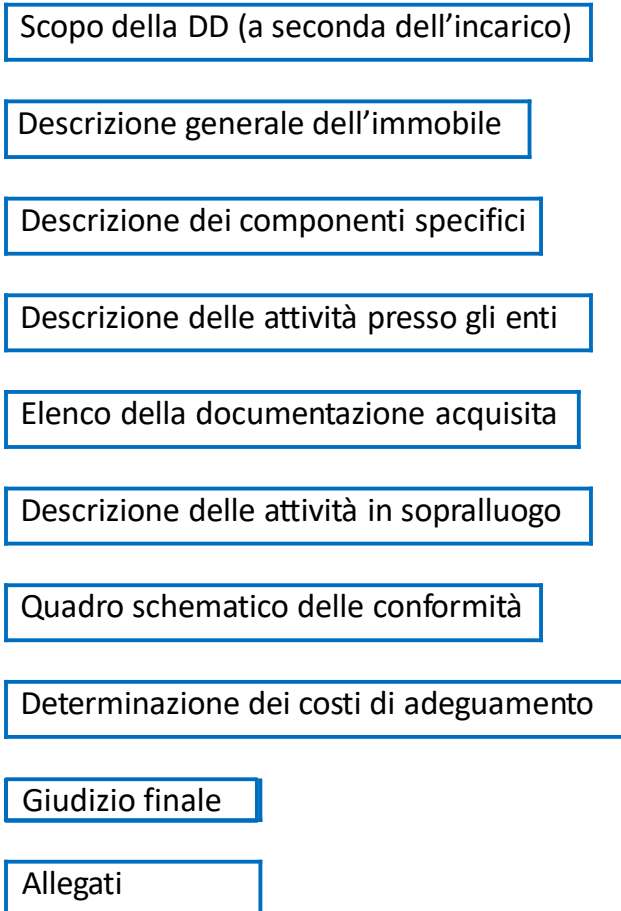
Gli accertamenti di Due Diligence vanno svolti su TUTTI gli aspetti per i quali ha senso confrontare le prescrizioni normative, la documentazione e certificazione disponibile e/o necessaria e lo stato di fatto.

Lo schema che segue sintetizza gli aspetti validi per una DD riferita ad un fabbricato generico, già costruito.

SCHEMA INDICATIVO DELLE FASI



REPORT FINALE



ESITO DELLA DUE DILIGENCE

Il tecnico incaricato di una due diligence immobiliare avrà come fine ultimo della sua attività quello di esprimere un giudizio complessivo sulla conformità del bene analizzato.

Tale giudizio dovrà essere espresso per ogni aspetto tecnico esaminato e dovrà condurlo a una delle seguenti conclusioni:

- conformità piena
- non conformità eliminabile
- non conformità non eliminabile
- conformità non determinabile (se non attraverso ulteriori indagini)

INTRODUZIONE ALLA DUE DILIGENCE IMMOBILIARE

ESEMPIO:

ASPETTI DI PREVENZIONE INCENDI IN UN EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE

Audit documentale (inteso come fase propedeutica alla DD)

D. Nell'edificio esistono attività soggette al controllo di prevenzione incendi di cui al D.M. 07/08/2012 ? Quali?

R. *Sì. Centrale termica con generatore di calore a gas metano di potenza utile nominale >116 Kw e <700 kW (att.74/2/B) e autorimessa condominiale con superficie maggiore di 300 mq ma <1000 mq (att.75/1/A)*

D. E' presente in atti il certificato di prevenzione incendi (o la SCIA) in corso di validità e che riguarda entrambe le attività soggette?

R. *Sì*

D. E' stato individuato il Terzo Responsabile dell'impianto? E' presente il libretto di impianto? Sono state effettuate le verifiche periodiche sul generatore di calore (fumi, efficienza energetica,...)? Il loro esito è stato positivo ed è stato annotato nel libretto di centrale? Esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti in CT?

R. *Sì. Sì. Sì. Sì. Sì*

Esito Audit documentale antincendio = **CONFORMITA' PIENA**



ESEMPIO:

ASPETTI DI PREVENZIONE INCENDI IN UN EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE

Esito dei riscontri in loco

D. Dall'esame dell'edificio e in particolare degli elementi inerenti la prevenzione incendi, si rilevano situazioni che contrastano con le certificazioni raccolte?

R. *Sì. Nell'autorimessa una delle porte tagliafuoco sulla via di esodo è stata chiusa quando è stato abusivamente ricavato un deposito, quindi il progetto approvato dai VV.F. è stato modificato in senso sfavorevole alla sicurezza (a prescindere dall'abuso edilizio compiuto nell'aver creato un deposito) senza aver predisposto e certificato soluzioni equivalenti per la sicurezza ai fini dell'esodo.*

Esito Due Diligence Antincendio = **NON CONFORMITA' ELIMINABILE**



Interventi necessari per eliminare la NON CONFORMITA' (2 soluzioni ALTERNATIVE)

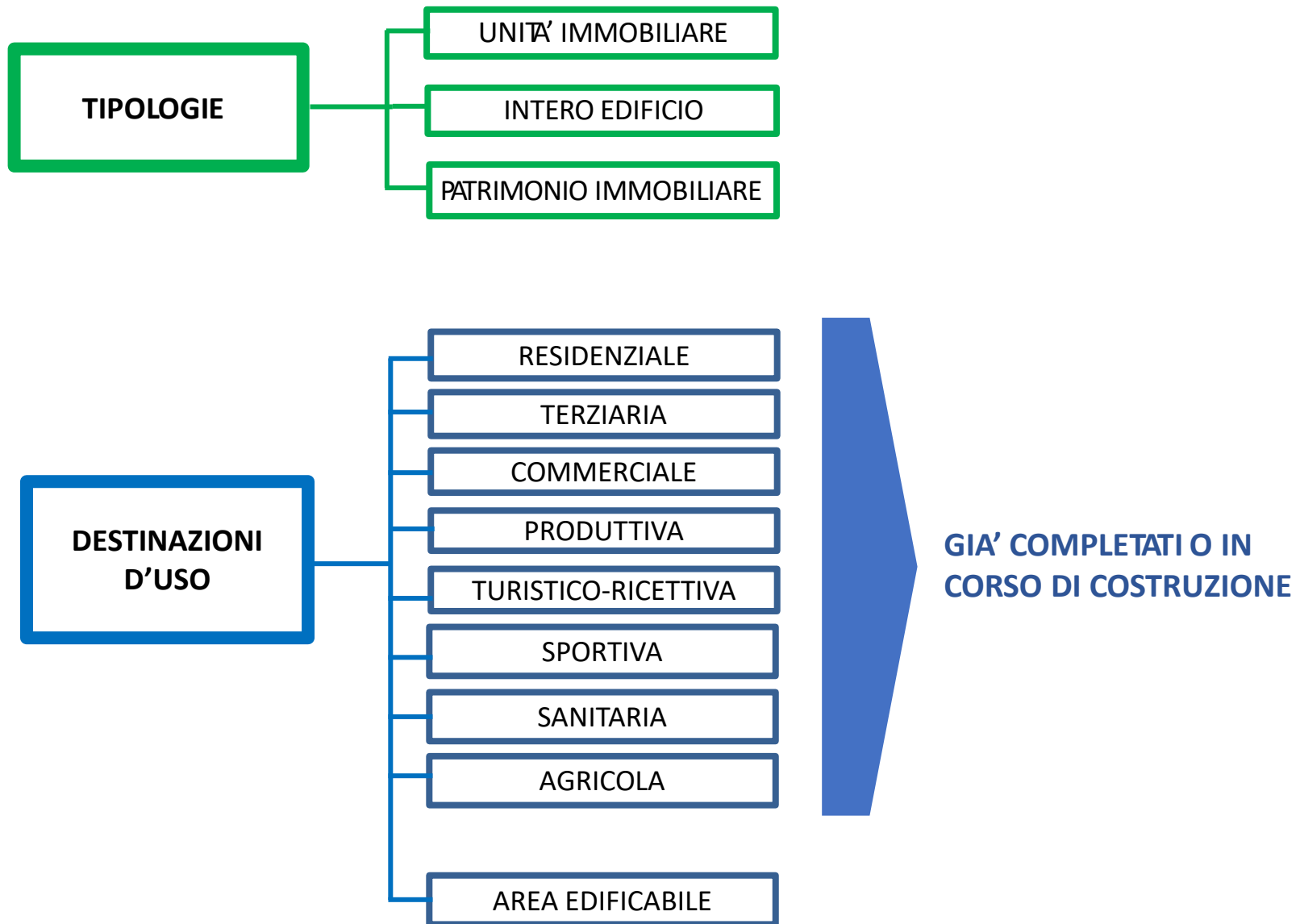
- A. Riportare la situazione a quella del progetto approvato, con un costo stimato di € per demolizioni e ripristini.
- B. Redigere una variante al progetto di prevenzione incendi che individui soluzioni compatibili alternative per le vie di esodo al costo stimato di € In questo caso va anche regolarizzata la pratica edilizia, con un costo stimato di € tra oneri amministrativi e spese tecniche.

Evidentemente, le attività di DUE DILIGENCE vanno svolte **in coerenza con la tipologia e la destinazione d'uso dell'immobile analizzato**.

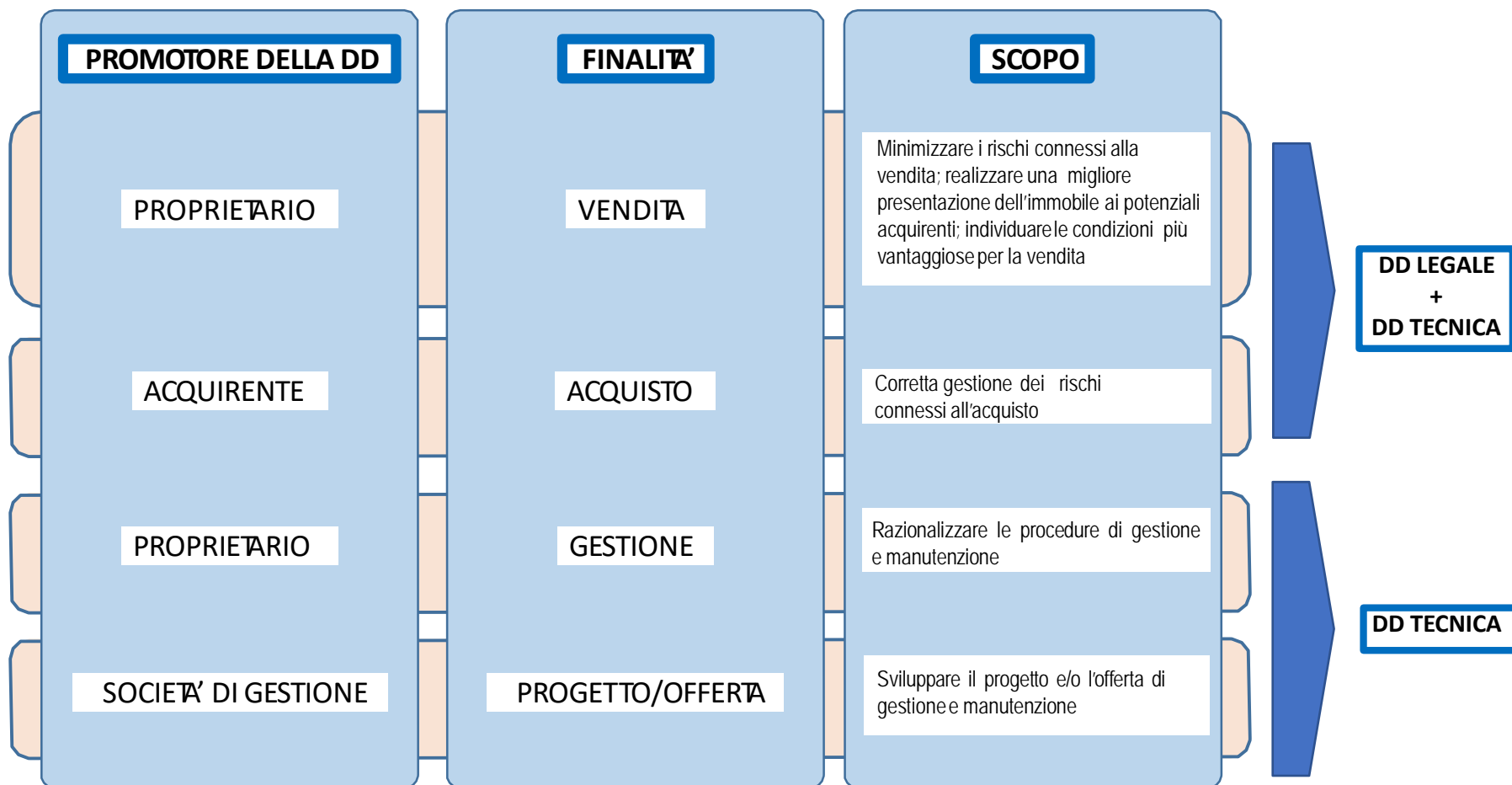
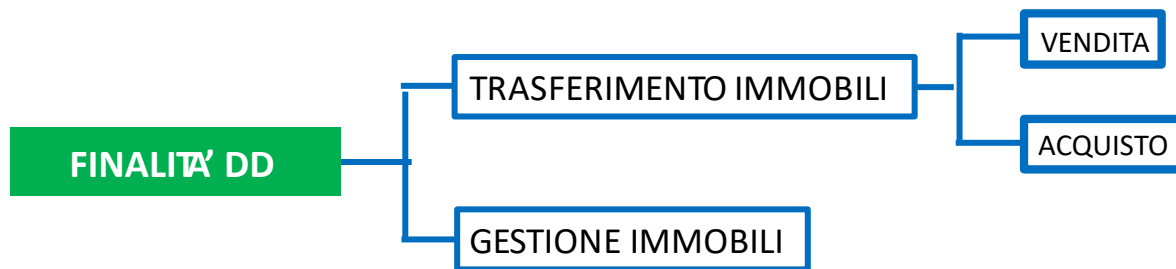
In dipendenza delle diverse tipologie e delle conseguenti diverse normative cui gli immobili devono conformarsi avremo pertanto attività differenziate.

Può essere richiesto di verificare anche la conformità /idoneità dell'immobile rispetto a **destinazioni d'uso alternative** a quella corrente, ad esempio per analizzare la possibilità di locare un immobile nato per una certa destinazione d'uso ad un conduttore che esercita un'attività diversa da quella prestabilita.

INTRODUZIONE ALLA DUE DILIGENCE IMMOBILIARE



CHI RICHIEDE LA DUE DILIGENCE?



DD E MANUTENZIONE

LA NORMATIVA ITALIANA SULLA MANUTENZIONE IN EDILIZIA

D.P.R. 380/2001 - art.3 - **Testo unico in materia edilizia**. Definisce le tipologie di interventi di manutenzione edilizia, distinguendo ai fini soprattutto amministrativi la manutenzione ordinaria, la straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo

D. Lgs. 42/2004 – art.29 - **Codice dei beni culturali e del paesaggio**, prevede le attività per la conservazione del patrimonio, tra cui la manutenzione

D.Lgs. 50/2016 - art.23 comma 8 - **Codice dei contratti pubblici**. Definisce il piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti.

NTC 2018 art.10.1 - **Norme tecniche per le costruzioni** - Obbligo del piano di manutenzione per le **componenti strutturali** di ogni edificio.

D.Lgs 81/2008 e s.m. - art.15 - **Testo unico in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro** - fornisce numerose indicazioni per la messa e la tenuta in sicurezza delle componenti **nei luoghi di lavoro** e introduce il **fascicolo dell'opera** da redigersi a cura del CSE per la **costruzione di ogni edificio**.

CHE COSA E' LA DUE DILIGENCE

LA NORMATIVA ITALIANA SULLA MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI

Legge 10/1991 - art.31 - **Norme in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia.** Fornisce le prime indicazioni sulla politica del risparmio energetico, e si propone di regolamentare il settore termotecnico. e manutenzione degli impianti.

D.L. 37/2008 - art.10 - **Regolamento** concernente l'installazione di impianti all'interno degli edifici – Fornisce direttive sulla manutenzione degli impianti

D.Lgs. 17/2010 - **Direttiva 95/16/CE relativa agli ascensori.** Dà indicazioni su più tipologie di macchinari e impianti, tra i quali quelli di sollevamento e quelli relativi alla sicurezza.

D. M. 392/2004 - **Messa in servizio ed utilizzazione delle attrezzature a pressione** - Riassume gli obblighi di verifiche e riqualificazioni periodiche.

art. 4 D.M. 10/03/1998 – **Criteri generali di sicurezza antincendio.** Obbligo del datore di lavoro il mantenimento in efficienza di attrezzature e impianti antincendio

Artt.3 e succ D.Lgs 462/2003 – **Regolamento denuncia impianti di messa a terra e scariche atmosferiche** – Introduce l'obbligo di verifiche periodiche

Art.81 DPR 551/1999 – **Regolamento progettazione, installazione esercizio e manutenzione impianti termici degli edifici.** Statuisce l'obbligo di controlli periodici

Art. 7 DPR 74/2013 – **Controllo e manutenzione impianti termici**

LA MANUTENZIONE NON NORMATA

Intonaci ammalorati



Serramenti deteriorati

Carenze nelle impermeabilizzazioni



INTRODUZIONE ALLA DUE DILIGENCE IMMOBILIARE

LA MANUTENZIONE NEI CODICI

IL CODICE CIVILE

Art. 1575. Obbligazioni principali del locatore.

Il locatore deve:

- 1) consegnare al conduttore la cosa locata in **buono stato di manutenzione**;
- 2) mantenerla in istato da servire all'uso convenuto;
- 3) garantirne il pacifico godimento durante la locazione.

Art. 1576. Mantenimento della cosa in buono stato locativo.

Il locatore deve eseguire, durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore.[...].

Art. 1577. Necessità di riparazioni. *Quando la cosa locata abbisogna di riparazioni che non sono a carico del conduttore, questi è tenuto a darne avviso al locatore. Se si tratta di riparazioni urgenti, il conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso, purché ne dia contemporaneamente avviso al locatore."*

IL CODICE PENALE

Art. 589. Omicidio colposo.

*Chiunque cagiona per colpa la morte di una persona è punito con la reclusione da sei mesi a cinque anni. Se il fatto è commesso con violazione delle norme sulla disciplina della **circolazione stradale** o di quelle per la **prevenzione degli infortuni sul lavoro** la pena è della reclusione da due a sette anni. [...]*

Art. 590. Lesioni personali colpose.

Chiunque cagiona ad altri per colpa una lesione personale è punito con la reclusione fino a tre mesi o con la multa fino a euro 309.

*Se la lesione è grave la pena è della reclusione da uno a sei mesi o della multa da euro 123 a euro 619, se è gravissima, della reclusione da tre mesi a due anni o della multa da euro 309 a euro 1.239. Se i fatti di cui al secondo comma sono commessi con violazione delle norme sulla disciplina della **circolazione stradale** o di quelle per la **prevenzione degli infortuni sul lavoro** la pena per le lesioni gravi è della reclusione da tre mesi a un anno o della multa da euro 500 a euro 2.000 e la pena per le lesioni gravissime è della reclusione da uno a tre anni. [...]*

I LIVELLI DI APPROFONDIMENTO DELLA DUE DILIGENCE

Nel nostro Paese, come sappiamo, la normativa che riguarda le caratteristiche e le prestazioni degli immobili è in continua evoluzione, sia per effetto dell'evoluzione delle conoscenze tecnologiche, sia per effetto dell'armonizzazione delle nostre Norme a quelle dei partner dell'Unione Europea.

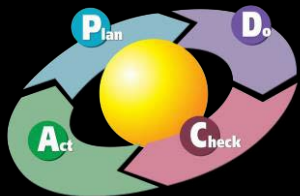
Per quanto detto è evidente che lo svolgimento di un incarico professionale di DD richiede un bagaglio di conoscenze tecniche e normative assolutamente completo e costantemente aggiornato.

L'incarico di Due Diligence deve contenere **l'indicazione del livello di approfondimento** che il committente intende raggiungere. Una DD completa richiede infatti competenze specialistiche che spesso esulano dalle ordinarie competenze professionali.

Nel prosieguo definiremo **Due Diligence di 1° livello** l'analisi condotta con il grado di approfondimento possibile senza l'utilizzo di particolari competenze specialistiche e, in generale, senza necessità di eseguire indagini tecniche o strumentali proprie delle singole specialità.

SENZA I DATI, SEI SOLO UN'ALTRA
PERSONA CON UN'OPINIONE

William Edwards Deming



GRAZIE

Ing. Fulvio Betti
fulviobetti@tiscali.it