

trend



News e analisi su real estate, finanza e credito immobiliare

In questo numero

European Valuation Standards 2016 per valutazioni immobiliari sempre più trasparenti e qualificate

Nuova impennata delle compravendite nel I trimestre dell'anno (+20,6%), ma a giugno 2016 le richieste di mutuo registrano il primo segno negativo degli ultimi tre anni (-4,6%)

Calano ancora i fallimenti delle imprese, -2,5% nei primi 6 mesi del 2016. L'edilizia in ripresa fa segnare -6,0%

Conformità edilizia degli immobili, un caso di studio

European Valuation Standards 2016 per valutazioni immobiliari sempre più trasparenti e qualificate

Lo scorso 1° giugno sono entrati in vigore gli **EVS** (European Valuation Standards) 2016, i nuovi standard di valutazione immobiliare elaborati da **TEGoVA** (The Group of Valuers' Association). La nuova edizione degli standard EVS sostituisce quella del 2012 e apporta alcune interessanti novità nel campo della cultura e delle best practice della valutazione immobiliare.

Prima di entrare nel merito dei contenuti specifici degli EVS 2016, facciamo un passo indietro per capire meglio la loro valenza e rilevanza nel settore delle valutazioni in ambito bancario. La **Mortgage Credit Directive** (2014/17/EU) prevedeva già nel 2014 che le valutazioni immobiliari in ambito bancario venissero redatte secondo **standard internazionali, quali gli IVS, EVS e RICS** e, sempre nel corso del 2014, la BCE ha promosso e governato l'**Asset Quality Review (AQR)** stilando i principi guida del processo e prevedendo l'adozione degli standard internazionali, quali i RICS e gli EVS. Successivamente è stato precisato che, in caso di conflitto fra RICS ed EVS, si dovessero seguire gli standard EVS.

In virtù delle indicazioni fornite nel 2014 dalla BCE, l'edizione 2015 delle **Linee Guida ABI sulla Valutazione Immobiliare**, che rappresentano lo standard di autoregolamentazione in ambito bancario a livello nazionale, **dichiarano esplicitamente la compliance agli EVS**. Le Linee Guida ABI hanno previsto, inoltre, l'adozione dello standard di qualificazione del **valutatore immobiliare REV** (Recognised European Valuer) di TEGoVA come modalità attraverso la quale dimostrare la competenza del perito che effettua la valutazione, che si va ad aggiungere alla certificazione accreditata ISO17024.

Gli **EVS** rappresentano perciò un vero e proprio **punto di riferimento per il settore delle valutazioni immobiliari** bancarie nel contesto italiano, dove la **Direttiva Mutui** (recepita con il decreto legislativo n.72 del 21 aprile 2016) prevede che i finanziatori assicurino che la **valutazione degli immobili a garanzia dei mutui** venga effettuata sulla base di standard affidabili, anche in caso di valutazione condotta da soggetti terzi. Conoscere e applicare gli standard di valutazione non è più quindi solo una buona prassi, ma un requisito di legge.

Come possiamo sintetizzare i principi ispiratori dalla recente edizione degli EVS?

In primo luogo, gli standard EVS si rivolgono esclusivamente al settore delle valutazioni immobiliari, a differenza degli altri standard che si possono applicare anche alla valutazione di asset differenti. Inoltre, gli EVS si caratterizzano per un **approccio conservativo nella formulazione del valore cauzionale, o Mortgage Lending Value (MLV)**. Infine, la rilevanza dell'approccio seguito trova riscontro nella relazione privilegiata di TEGoVA con le istituzioni comunitarie, le autorità di vigilanza e la puntuale aderenza alla normativa dell'Unione Europea.

Oltre alla definizione di standard di valutazione, gli EVS introducono, nell'edizione 2016, anche le **"Guidance Notes"**, ovvero delle **linee guida più operative** rispetto agli standard che forniscono un'analisi dettagliata degli approcci metodologici e operativi da applicare in differenti situazioni tipo. Gli EVS 2016 affrontano così il tema complesso della **standardizzazione a livello europeo della metodologia estimativa**, proponendo i principi verso i quali gli standard di valutazione di ogni Paese devono essere compliant.

Le Guidance Notes si focalizzano anche su elementi strettamente connessi alle dinamiche evolutive del mercato, dimostrando di allinearsi ai trend emergenti e alle novità di un mercato estremamente mutevole. Un esempio rappresentativo in tal senso è costituito dal capitolo dedicato alla componente legata all'efficienza energetica degli edifici quando si effettua una valutazione immobiliare.

Riportiamo di seguito i **5 standard degli EVS 2016 trattati nel testo integrale del Blue Book**, la pubblicazione degli EVS 2016, che a breve sarà disponibile nella versione italiana curata dei membri italiani di TEGoVA:

1. Valore di Mercato
2. Basi di valore diverse dal Valore di Mercato
3. La figura del Valutatore
4. Il Processo di Valutazione
5. Il Report di Valutazione

Nuova impennata delle compravendite nel I trimestre dell'anno (+20,6%), ma a giugno 2016 le richieste di mutuo registrano il primo segno negativo degli ultimi tre anni (-4,6%)

Dall'analisi dei dati di **CRIF Valutazione Immobili**, delle informazioni registrate in **EURISC** (il Sistema di Informazioni Creditizie gestito da CRIF) e delle rilevazioni dell'**Agenzia delle Entrate**, si desume una fotografia aggiornata delle tendenze in atto nel mercato italiano del credito immobiliare.

Variazioni trimestrali rispetto all'anno precedente

	II TRIM 2015	III TRIM 2015	IV TRIM 2015	I TRIM 2016	II TRIM 2016
Compravendite Residenziali	8,2%	10,8%	9,4%	20,6%	
Contratti Mutuo Ipotecario Erogati	73%	103,6%	103,6%	66,4%	
Importo Medio Mutuo Erogato	112.230	111.762	112.488	111.121	
Prezzo/Mq Immobile	-2,5%	-1,9%	-3,2%	-3,6%	-4,2%

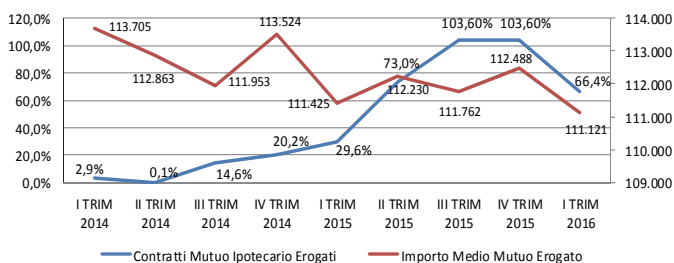
Elaborazioni CRIF su dati CRIF Valutazione Immobili, EURISC, Agenzia delle Entrate

Nel **primo trimestre 2016** le compravendite residenziali hanno fatto registrare un **incremento considerevole** pari al **+20,6%** rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, per un totale di 115.135 unità compravendute, rispetto alle 95.455 del corrispondente trimestre 2015.

L'andamento delle compravendite sul territorio nazionale ha mostrato un segno ampiamente positivo rispetto al primo trimestre 2016 in tutte le aree: al **Nord** con 59.963 unità compravendute si registra una **crescita del +24,1%**, al **Centro** (23.933 unità) il rialzo delle compravendite di abitazioni si attesta intorno al **+18,5%**, mentre al **Sud** (31.238 unità) si rileva una crescita pari al **+16%**.

I contratti di **mutuo ipotecari erogati a persone fisiche** continuano a far registrare un trend crescente: il **primo trimestre 2016** riporta infatti un incremento del **+66,4%** rispetto all'anno precedente, mentre la **domanda di mutui**, in termini di numero di richieste effettuate, nel mese di **giugno 2016 ha fatto segnare un -4,6%** rispetto allo stesso mese del 2015, registrando un segno negativo per la prima volta dopo 35 mesi consecutivi di performance positive.

Andamento Erogazione Mutui Variazioni trimestrali rispetto all'anno precedente



Elaborazioni CRIF su dati EURISC

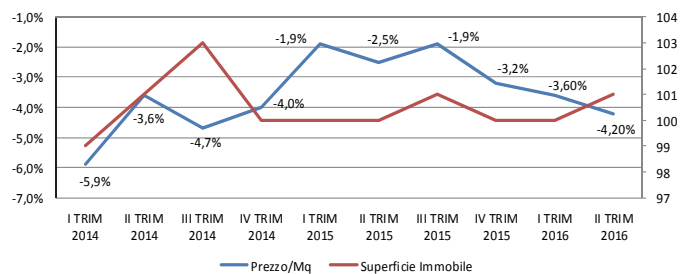
Nel primo trimestre del 2016 l'**importo medio dei mutui erogati** è stato pari a **111.121 Euro**, in leggero calo (-1,2%) rispetto ai 112.488 Euro del quarto trimestre 2015.

Si riduce inoltre il bacino di potenziali mutuatari interessati a surrogare il mutuo a valle di trimestri in cui già molte famiglie hanno optato per il trasferimento del proprio mutuo.

Con riferimento invece agli **andamenti dei prezzi per i nuovi mutui** proposti dalle banche, nel secondo trimestre 2016 la media trimestrale dei **migliori spread online per mutui a tasso variabile** diminuisce sensibilmente raggiungendo l'**1,2%**. Allo stesso tempo, la media trimestrale dei migliori spread online per **mutui a tasso fisso** torna a calare leggermente, dall'**1,2%** dello scorso trimestre all'**1,1%**.

L'aumento degli spread relativi ai mutui a tasso fisso è legato alla riduzione degli indici IRS registrata nel secondo trimestre 2016 e alla relativa inelasticità dei tassi finiti di offerta proposti dai principali istituti di credito.

Andamento Prezzo/Mq - Superficie Immobile Variazioni trimestrali rispetto all'anno precedente



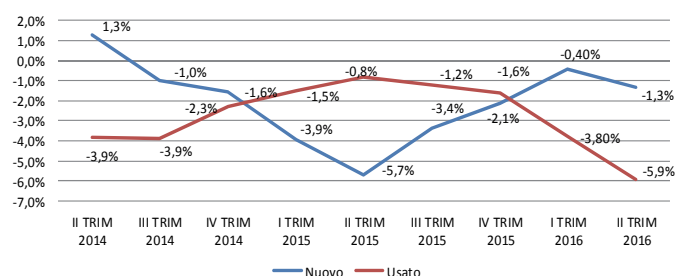
Elaborazioni CRIF su dati CRIF Valutazione Immobili

Analizzando invece l'**immobile oggetto di garanzia ipotecaria**, il **prezzo/mq** mostra ancora valori negativi con un **-4,2% nel secondo trimestre 2016** rispetto all'anno precedente e con una **superficie media compravenduta** che si assesta stabilmente a circa 101 mq.

In particolare, nel **secondo trimestre 2016** si registra una contrazione significativa del **prezzo/mq per gli immobili usati** pari al **-5,9%**, mentre il **prezzo/mq dei nuovi immobili** subisce una riduzione più contenuta pari al **-1,3%**.

Il trend di riduzione del prezzo/mq è evidenziato anche dall'andamento del **valore medio degli immobili forniti in garanzia**, che continua a diminuire passando dagli oltre 200.000 Euro del 2010 ai **circa 170.000 Euro del secondo trimestre 2016**, valore per altro rimasto invariato rispetto al trimestre precedente.

Andamento Prezzo/Mq - Immobili Nuovi e Usati Variazioni trimestrali rispetto all'anno precedente (esclusi gli immobili ristrutturati e da ristrutturare)



Elaborazioni CRIF su dati CRIF Valutazione Immobili

Ricordiamo che il campione di immobili analizzati da CRIF Valutazione Immobili contiene le diverse tipologie immobiliari oggetto di Perizia CRIF (appartamenti, attici, loft, mansarde, monolocali, ville e villette a schiera), dove la tipologia più rappresentata è costituita da appartamenti.

La dinamica negativa delle quotazioni interessa tutte le aree italiane anche se con intensità differente: i dati del secondo trimestre 2016 mostrano una contrazione maggiore nel **Centro** del Paese con un **-10,9%** rispetto al 2015. Nel **Nord-Est** la contrazione dei prezzi/mq è stata più contenuta segnando un **-2,7%**, al **Nord-Ovest** si è registrato un **-4,1%**, mentre al **Sud e nelle Isole** si è verificato un **decremento pari al -3,1%**.

Osservando invece l'andamento del **prezzo/mq** rispetto al primo trimestre dell'anno emerge una diminuzione sensibile sull'area **Centro** con un **-4,6%**, mentre ha avuto segno positivo la variazione del prezzo/mq del **Nord-Est** in crescita del **+2,2%**.

Nota:

Con riferimento ai dati forniti da CRIF Valutazione Immobili, da febbraio 2013 è stata effettuata un'attività di normalizzazione del campione eliminando eventuali outliers per una più coerente lettura delle elaborazioni. I dati relativi agli Immobili e ai Mutui erogati sono riferiti alle sole persone fisiche.

**Andamento Prezzo/Mq
Variazioni Trimestrali**

Aree Nielsen	II TRIM 2016 / II TRIM 2015	II TRIM 2016 / I TRIM 2016
Centro	-10,9%	-4,6%
Nord-Est	-2,7%	2,2%
Nord-Ovest	-4,1%	-1,4%
Sud e Isole	-3,1%	-1,0%
Totale Italia	-4,2%	-1,0%

Elaborazioni CRIF su dati CRIF Valutazione Immobili

Calano ancora i fallimenti delle imprese, -2,5% nei primi 6 mesi del 2016. L'edilizia in ripresa fa segnare -6,0%

Continua il calo dei fallimenti delle imprese italiane. Il secondo trimestre del 2016 conferma infatti le buone impressioni emerse dai primi tre mesi dell'anno, evidenziando un'inversione di tendenza dopo gli ultimi anni caratterizzati da un preoccupante aumento dei fallimenti, che ha toccato il suo picco nel 2014.

Nel I semestre 2016 in Italia le imprese che hanno portato i libri in Tribunale sono state 7.343, con una media di 58 chiusure al giorno, registrando un calo del -2,5% rispetto a un anno fa. Rimane però un ampio gap negativo rispetto al 2009: se confrontiamo i dati odierni con quelli di 7 anni fa i fallimenti sono cresciuti del 59,9%.

Questo quanto emerge dall'**Analisi dei Fallimenti in Italia**, aggiornata a fine giugno 2016, realizzata da **CRIBIS D&B**, la società del Gruppo CRIF specializzata nella business information.

Fallimenti in Italia, 2009 – I semestre 2016

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
I trimestre	2.200	2.703	2.921	3.087	3.573	3.760	3.755	3.603
II trimestre	2.393	2.893	3.315	3.031	3.640	4.190	3.777	3.740
III trimestre	1.729	2.002	2.152	2.337	2.603	2.948	2.973	
IV trimestre	3.062	3.290	3.452	3.669	4.194	4.438	4.080	
Totale	9.384	10.888	11.840	12.124	14.010	15.336	14.585	7.343

CRIBIS D&B

La ripresa dell'edilizia

Il settore dell'edilizia ha fatto registrare, nel I semestre 2016, 1.480 fallimenti, segnando un calo pari al -6,0% rispetto allo stesso periodo del 2015. Prendendo in esame i micro settori che compongono il comparto, emerge come la "Costruzione di edifici" abbia fatto segnare il numero più alto di imprese fallite con 857 casi, nonostante un calo del -5,2% rispetto al I semestre 2015. Segue il settore degli "Installatori" con 568 casi, in calo del -7,5%.

Il confronto territoriale

La distribuzione sul territorio nazionale dei fallimenti è correlata alla densità di imprese attive nelle diverse aree del Paese. La Lombardia si conferma la regione con il maggior numero di fallimenti nel macro

settore dell'Edilizia con 454 casi registrati nel corso del I semestre 2016 (in calo del -3,6% rispetto allo stesso periodo 2015).

La seconda regione più colpita è il Lazio con 201 imprese edili fallite, nonostante una contrazione del -25,3%. Al terzo posto troviamo la Toscana con 164 casi, che ha fatto segnare una crescita del +29,1% rispetto al I semestre 2015, segue l'Emilia-Romagna con 161 casi, in calo del -14,8%.

Fallimenti in Italia per settore, I semestre 2016

Settori	2015	2016	Variazione 2016/2015
Commercio	2.374	2.261	-4,8%
Industria	1.476	1.469	-0,5%
Servizi	1.049	1.090	+3,9%
Edilizia	1.575	1.480	-6,0%
Altro	1.058	1.043	
Totale	7.532	7.343	-2,5%

CRIBIS D&B

L'andamento dei pagamenti nel settore edile

L'analisi sui fallimenti condotta da CRIBIS D&B conferma i segnali di ripresa delle imprese italiane che trovano riscontro anche nei dati sui pagamenti, che rappresentano la fotografia più fresca e aggiornata dello stato di salute delle imprese.

In particolare, per quanto riguarda il settore dell'Edilizia, i dati raccolti dallo Studio Pagamenti, realizzato da CRIBIS D&B e aggiornato a fine giugno 2016, mostrano come il 40% delle imprese edili paghi puntualmente, superando quindi la media delle imprese italiane che si assesta al 35,4%. Permane, tuttavia, il ritardo rispetto al 2010, pari al -4,8% di pagamenti alla scadenza.

Anche per quanto riguarda i ritardi gravi il settore edile ha fatto registrare una performance migliore rispetto alla media delle imprese italiane con una quota pari all'11,1% (la media delle imprese italiane è del 13,1%).

Conformità edilizia degli immobili, un caso di studio

Oggetto di studio è un caso esemplificativo della difficoltà nella quale operano i tecnici nell'**analisi della conformità edilizia degli immobili** e dell'impatto che ne consegue sulla definizione della loro libera circolazione giuridica.

L'immobile in esame è sito nel Comune di Casamicciola Terme nell'isola di Ischia ed è costituito da un **appartamento** posto al piano primo di un fabbricato condominiale che si sviluppa su due livelli. L'appartamento presenta una superficie di circa **89 mq** ed è composto da **tre vani e accessori oltre una cantina situata al piano seminterrato**.

L'immobile è stato **costruito dal Comune** di Casamicciola Terme negli anni '60, nell'ambito di un **Piano di costruzione di case popolari**, denominato Rione De Gasperi, predisposto originariamente ai sensi della legge 02/07/49 n.408 e proseguito successivamente in base alla legge 18/04/62 n.167.

Con delibere del 1960 e del 1969 il Comune aveva, infatti, acquisito i suoli su cui edificare i fabbricati, provvedendo a rimborsare i proprietari con le indennità di esproprio previste ai sensi di legge.

L'**intero territorio dell'isola di Ischia** risultava, già all'epoca della costruzione, **sottoposto al vincolo ambientale-paesaggistico** ai sensi della legge 29/06/39 n.1497 e pertanto la realizzazione dell'intervento era soggetto all'ottenimento del parere favorevole del **Ministero dei Beni Ambientali**.

Presumibilmente tale parere non deve essere stato acquisito all'epoca e di conseguenza l'intervento deve essere stato realizzato senza il rilascio del necessario nulla osta, in quanto **nel 1995 il Comune ha presentato un'istanza di sanatoria** ai sensi dell'art.39 della legge 724/94, al fine di regolarizzare l'abuso.

L'istanza aveva come oggetto, fra altre opere abusive, due interi fabbricati nel complesso di case popolari Rione De Gasperi per 11 appartamenti complessivi e 6 cantine. La **consistenza da sanare era pari a 725 mq di superficie residenziale e a 241 mq di superficie non residenziale**. Il Comune ha provveduto inoltre a liquidare, con delibera della giunta comunale del dicembre 1995, il pagamento della relativa oblazione a saldo dell'anticipo versato contestualmente alla presentazione della domanda.

L'istanza e il pagamento dell'oblazione hanno, di fatto, sanato il reato penale commesso dall'amministrazione comunale e hanno aperto la strada anche alla regolarizzazione amministrativa delle opere abusive.

Dall'analisi del caso di studio scaturiscono i seguenti interrogativi:

- Può l'ente che dovrebbe vigilare sull'attività edilizia, pianificare lo sviluppo urbanistico ed edilizio del territorio comunale e rilasciare le autorizzazioni edilizie ordinarie ed in sanatoria procedere ad auto valutarsi?
- Esiste il conflitto di interesse nella pubblica amministrazione?
- Il Comune e quindi la collettività possono ritenersi parte lesa dalla complessità e immobilità dell'amministrazione pubblica, rappresentata in questo caso dal Ministero dei Beni Ambientali, che non ha rilasciato il parere favorevole per un'attività edilizia promossa da leggi dello stato per favorire lo sviluppo di edilizia popolare?
- Come mai un Comune ha avuto l'esigenza di costruire in assenza di un titolo edilizio, che si sarebbe potuto auto rilasciare?
- Considerando che nella stessa istanza di sanatoria sono incluse opere a servizio pubblico, come strade o lo stesso casotto dei vigili urbani, quale interpretazione si può dare a questa situazione. Ci

troviamo di fronte a un'amministrazione che ha agito in autonomia, senza rispettare le leggi dello stato, o a un Comune che ha cercato di sopperire all'immobilismo dell'autorità statale?

A oggi, dopo circa 50 anni dalla costruzione, queste domande non hanno ancora trovato risposta, anche perché **le istanze di sanatoria**, presentate circa 20 anni fa, **non hanno ancora concluso il loro iter burocratico**. Il rilascio dei permessi di costruire in sanatoria è, infatti, analogamente subordinato al parere favorevole della **Soprintendenza dei Beni Ambientali di Napoli**, considerando che la legge 28/02/85 n. 431, aveva ribadito l'elevato valore paesaggistico dell'intera isola.

Il Comune, che negli anni '60 per la realizzazione delle case popolari si era mosso in autonomia e che negli anni '90 aveva aderito tempestivamente alla possibilità di regolarizzare in sanatoria le opere, ha successivamente rallentato, lasciando in un limbo queste pratiche. Il limbo è rappresentato dallo stato in cui si trovano tutte quelle richieste che hanno per oggetto immobili che ricadono in aree sottoposte a vincolo e per le quali la legge 47/85 sottopone il rilascio del permesso di costruire in sanatoria al parere dell'ente preposto alla tutela del vincolo. Il mancato esame di queste pratiche non le espone, infatti, al rischio di diniego, che potrebbe occorrere qualora il vincolo fosse di inedificabilità assoluta o l'abuso commesso non fosse compatibile con il vincolo imposto e ne garantisce comunque la trasferibilità.

Nel **2016** la vicenda è ritornata attuale in quanto **il Comune ha deciso di alienare le case popolari. La compravendita ha trasferito tutti gli oneri e gli obblighi derivanti da tale istanza di sanatoria all'acquirente**, che ha dovuto dichiarare anche di essere a conoscenza dei divieti e delle limitazioni previste dalla legge per la sanabilità amministrativa degli abusi.

In conclusione il cittadino ha acquistato dallo Stato un bene, anche con caratteristiche di edilizia popolare, che ai sensi di legge potrebbe essere dichiarato abusivo e non sanabile, pur avendolo costruito lo stesso Stato irregolarmente.

Il paradosso non è però concluso, perché qualora si verificassero tali circostanze, conseguenti a un eventuale parere **negativo della Soprintendenza Beni Ambientali**, ne conseguirebbe una direttiva di **demolizione dell'immobile**. In caso di mancato adempimento a tale procedura entro 90 giorni, avverrebbe l'acquisizione gratuita al **patrimonio indisponibile comunale**.

Il cittadino si troverebbe senza proprietà, con un probabile finanziamento da pagare, e con un canone da corrispondere alla stessa amministrazione che ha commesso l'abuso e venduto l'immobile.

Lo scenario è improbabile, ma pone alcuni quesiti: chi difende il cittadino dall'amministrazione che dovrebbe tutelare gli interessi dei cittadini e quali sono le priorità da perseguire nella tutela della collettività? Nonostante tutti gli sforzi profusi negli ultimi anni per semplificare la burocrazia della pubblica amministrazione, esistono ancora nodi che da 50 anni non si riescono a sciogliere.