

Cercasi professionista per Due Diligence immobiliare

Tutto è cominciato con un invito che mi era stato rivolto da un ordine professionale di Milano per organizzare la sezione legale di un corso per la formazione di valutatori immobiliari. Mi era stato spedito il programma affinché lo controllassi e suggerissi quali argomenti introdurre, modificare o escludere, nella materia a me affidata.

Scorrendo un po' distrattamente il programma dell'intero corso mi colpì che comprendeva, in una sezione non di mia competenza, una lezione sulla due diligence, che era stata assegnata ad un commercialista. Non ho nulla contro i commercialisti, categoria di solito preparata e dinamica, ma il primo commento che mi è salito alle labbra è stata la frasetta preferita del buon Antonino. "Ma che ci azzecca?"

Per cui, forse in modo un po' arrogante, mi autocandidai a tenere da sola la lezione.

Cominciai quindi a studiare l'argomento partendo da ricerche su internet. Non ci volle molto a capire che stavo addentrandomi in una materia molto più complessa di quanto (ahimé ingenuamente) avessi immaginato.

Con Due Diligence immobiliare, termine d'importazione anglosassone, abbreviazione di Due Diligence Review (traducibile come "diligenza dovuta" da un professionista), si intende il processo metodologico finalizzato all'accertamento e al riscontro tra lo stato documentale, lo stato di fatto, ed i requisiti normativi e qualitativi di un immobile, nonché la quantificazione degli oneri economici e delle procedure necessari per gli eventuali adeguamenti.

La Due Diligence è normalmente svolta su richiesta e nell'interesse del potenziale acquirente di un immobile per verificare la sicurezza e la convenienza dell'acquisto. Tuttavia sempre più spesso accade che sia lo stesso proprietario-venditore ad avvertire l'esigenza di avere una due diligence prima di iniziare le trattative di vendita, ma anche di locazione, per non incorrere in contestazioni e per rendere così sicuro e trasparente, fin dall'inizio, tutto il percorso della compravendita (o della locazione).

La due diligence non è però limitata alla fase di acquisto, a qualsiasi titolo avvenga, di un immobile o di un intero patrimonio immobiliare, ma può essere utile anche a chi un immobile già lo possiede al fine di conoscerne meglio la situazione giuridica, fiscale, urbanistica, edilizia e dello stato di conservazione. Infatti solo la conoscenza completa di ogni aspetto inerente la proprietà consente di organizzarla e di pianificare tutte le attività inerenti la sua gestione, per un migliore sfruttamento economico.

Una corretta e completa Due Diligence immobiliare dovrebbe comportare analisi:

- della titolarità e dei precedenti passaggi sino a coprire il titolo di proprietà al ventennio (a volte risalendo anche a periodi precedenti);
- verifica della mancanza di trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli;
- verifica della libertà da vincoli (culturali, paesaggistici, urbanistici, derivanti da convenzioni o leggi);
- verifica della mancanza di prelazioni legali o contrattuali;
- analisi catastale;
- analisi urbanistica;
- analisi edilizia;
- analisi strutturale e geologica;
- verifica degli impianti tecnici;

-verifica del risparmio energetico (APE);

-verifica degli impianti di sicurezza e prevenzione incendi;

-analisi ambientale (presenza o meno di amianto, PCB (policlorobifenili), serbatoi interrati, suolo e sottosuolo, presenza di parassiti, ratti etc.);

-analisi dello stato manutentivo (infissi, sanitari, pavimenti, tetto);

-controllo della rumorosità.

E probabilmente ho tralasciato qualcosa...!

Di fatto la due diligence può essere divisa in due fasi fondamentali: una documentale e una tecnica che si deve svolgere sul posto.

Nella prima fase si analizza e si verifica il contenuto di tutti i documenti necessari per conoscere la situazione di titolarità, per accertare la mancanza di servitù, gravami, vincoli, per verificare la situazione catastale, edilizia ed urbanistica del bene immobile indagato, dall'inizio della sua edificazione fino alla data della verifica stessa. Il lavoro può comportare (e di solito comporta) doversi recare nei pubblici uffici per verificare i documenti interessati.

Tuttavia non è sufficiente il controllo dei titoli perché sarà necessario esaminare anche tutti i contratti inerenti l'immobile, quali ad esempio convenzioni urbanistiche, o anche contratti di locazione o di comodato e la loro regolarità giuridica e fiscale.

Come sempre sarà necessario controllare il regolamento di condominio e ottenere dall'amministratore la dichiarazione che non esistono liti pendenti né strettamente inerenti l'immobile in oggetto né inerenti l'intero condominio, che non ci sono opere straordinarie in corso (oppure qualora ci fossero quantificarne l'onerosità) e che i pagamenti degli oneri condominiali sono regolari.

Un discorso a parte va fatto per le verifiche della regolarità urbanistica ed edilizia, per le quali ritengo necessario avvalersi di un tecnico che dovrà recarsi presso gli Uffici tecnici del Comune interessato.

L'analisi urbanistica consiste nel controllo delle norme che regolamentano un determinato territorio ed è sempre necessaria per lo studio di fattibilità di un progetto. Richiede lo studio del Piano di governo del Territorio, del piano delle regole, delle norme tecniche di Attuazione, dei Piani Urbanistici Attuativi Comunali (piani di Lottizzazione, convenzioni urbanistiche, piani particolareggiati, piani esecutivi, piani di recupero); ma può richiedere il controllo anche del registro dei diritti edificatori, dell'edificabilità residua o dell'avvenuto assolvimento degli oneri derivanti da convenzioni.

Anche per il controllo della regolarità edilizia è necessario recarsi presso gli uffici tecnici comunali per esaminare i fascicoli (completi di allegati e planimetrie) inerenti le licenze e le concessioni edilizie, i permessi di costruire, le autorizzazioni e ancora le DIA, CIA, e SCIA. Spesso si dovrà risalire agli atti di fabbrica, controllare certificazioni di abitabilità e agibilità; studiare il regolamento comunale, capire se dopo certe opere si sia reso o meno necessario ottenere un nuovo provvedimento di agibilità.

Nella seconda fase sono necessarie conoscenze e competenze del tutto estranee alla nostra professione e richiede un sopralluogo per l'esatta conoscenza dell'immobile nella sua attuale situazione di fatto; mi riferisco a tutte le analisi sopra elencate a partire da quelle strutturali e geologiche in avanti.

Soltanto quindi il contributo congiunto di più professionisti realizza una completa procedura di analisi al termine della quale si può produrre un documento che garantisca la veridicità della situazione di fatto in cui si trova l'immobile oggetto della due diligence ma che indichi anche le attività (interventi, innovazioni, modifiche, pratiche amministrative...) necessarie per renderlo esattamente conforme alle norme e adeguato alle esigenze del mercato, nonché i relativi oneri economici.

Non è sufficiente la preparazione giuridica, ma non è sufficiente neanche quella tecnica.

Ma allora a chi spetta condurre il gioco e, alla fine, tirare le fila?

Faccio una breve divagazione. Di recente il mio studio è stato allagato dalla perdita di un tubo dell'impianto di riscaldamento condominiale; la rottura si era verificata di sabato e per quasi due giorni l'acqua fuoriuscendo dal soffitto indisturbata aveva creato notevoli danni. Per ripararli è stato necessario chiedere l'intervento di un'impresa di deumidificazione, del parquettista, degli elettricisti, dei muratori, degli imbianchini e, ovviamente, dell'assicurazione.

Per alcune settimane non si è proceduto nelle riparazioni, finché non ho trovato la persona giusta per assumerne la direzione, per stabilire i tempi e priorità degli interventi, e questo perché i singoli artigiani non riuscivano a coordinare tra loro il lavoro di ciascuno. Sono i soliti problemi che deve affrontare chiunque si trovi a ristrutturare un immobile.

Mi sembra che questa situazione sia simile a quella inerente la redazione di una due diligence; come la prima ha bisogno del capo cantiere, la seconda ha bisogno di un professionista "coordinatore" che abbia competenza nella maggior parte delle analisi che vanno svolte.

Vorrei precisare che quasi tutti i siti internet che trattano di due diligence immobiliare sono tenuti da geometri. Pur nel rispetto della preparazione di questi professionisti, ritengo che possiamo onestamente affermare che il notaio abbia una competenza generale su tutta la fase che ho chiamato "documentale", fase che è composta da una serie di controlli che a tutti noi è capitato o di fare direttamente oppure di richiedere a terzi, nella consapevolezza di saperne valutare il risultato e quindi anche di indirizzarne il percorso. E' vero che non abbiamo alcuna conoscenza nella fase tecnica ma è anche vero che siamo in grado di coordinarla e, con l'assistenza dei singoli specialisti, di comprendere nel singolo caso quali controlli siano da approfondire, quali da tralasciare e cosa sia opportuno fare.

Dobbiamo proporci come professionisti idonei a produrre una certificazione di conformità degli immobili, che unisca e colleghi le singole perizie, una "patente" di garanzia per la quale è necessaria competenza, serietà, affidabilità e professionalità, qualità che a noi non mancano e che in una certa misura, sono già conosciute e apprezzate. Un esempio di relazione giurata che nella prassi comprende anche valutazioni di altri tecnici, si trova nell'art. 2465 c.c.: chi conferisce beni in natura in una società a responsabilità limitata deve presentare la dichiarazione giurata di un revisore legale. Quando si tratta di immobili, spesso questo professionista, non essendo competente a valutarli, si avvale di perizie di tecnici della materia (architetti, ingegneri, geometri) che allega alla attestazione da lui stesso rilasciata come richiesto dalla norma.

Allo stesso modo il notaio può svolgere in autonomia i controlli documentali e nello stesso tempo coordinare le perizie dei tecnici al fine di rilasciare un'attestazione notarile che garantisca la situazione di fatto dell'immobile, individuandone eventuali difformità alle norme di legge, eventuali difetti, carenze o mancanze e suggerendo le attività necessarie per il relativo adeguamento, nonché il loro costo; l'attestazione presenta l'immobile sul mercato così come l'expertise segue la gemma o l'opera d'arte messe in vendita.

Vorrei quindi concludere con l'esito della mia lezione sulla due diligence. Dopo avere spiegato ai presenti (in maggior parte ingegneri, architetti e agronomi) il lavoro propedeutico alla stesura di un qualsiasi atto di vendita che svolgiamo ogni giorno, dopo aver elencato le verifiche per noi abituali, dopo aver riportato i dati e i numeri del settore immobiliare del nostro sistema di civil law rispetto a quelli del sistema anglosassone, mi hanno chiesto se potevano sintetizzare il mio intervento, nella parte in cui esponeva il nostro lavoro, pubblicandolo in un giornale professionale con il titolo "Non sparate sul notaio"...

Quando i terzi capiscono l'importanza della nostra funzione, il ruolo sociale che svolge e la levatura dell'opera che prestiamo, ci apprezzano e ci valutano in modo corretto. Dobbiamo far conoscere e far valere le nostre capacità, l'impegno profuso nel lavoro, i risultati ottenuti, il costo economico dei controlli propedeutici all'atto, evitando di svalutare la nostra attività con onorari che non ripagano lo spessore del nostro intervento e che al contrario fanno ritenere che noi stessi stimiamo come di poco conto la nostra prestazione.

Maria Nives Iannaccone