

# **REAL ESTATE MARKETS ADVISORY CHECKLIST<sup>1</sup>** **(Bozza)**

## **POLICY PRINCIPLES AND GUIDANCE FOR THE DEVELOPMENT OF A COUNTRY'S REAL ESTATE MARKET THAT BENEFITS ALL**

### Introduzione

Nel corso di un recente seminario UNECE REM che si è tenuto a New York il 16 dicembre 2008, intitolato “The real estate and the financial crisis: causes, effects and impacts on development”, è stato sottolineato che l’attuale crisi finanziaria globale è il risultato dell’inadeguata regolamentazione del mercato immobiliare e di quello finanziario. Le bolle immobiliari si sono gonfiate in maniera eccessiva, è mancato l’opportuno controllo sulla concessione dei mutui, ai mercati finanziari è stato permesso di sviluppare strumenti finanziari complessi che solo pochi hanno capito, il rischio del credito è stato strutturato in modo inadeguato e le agenzie di rating non sono state in grado di svolgere il loro compito fondamentale. Inoltre, anche gli investitori non sono riusciti a capire fino in fondo gli strumenti che stavano acquistando e i consumatori non hanno valutato i rischi che stavano correndo nell’acquistare proprietà immobiliari “gonfiate” con mutui innovativi.

Gli esperti presenti al seminario hanno concordato sull’esigenza di stabilire delle linee guida per il settore immobiliare e per quello finanziario al fine di promuovere stabilità e sostenibilità. Pertanto il REM ha deciso di sviluppare principi e linee guida per lo sviluppo di un mercato immobiliare più solido, che saranno discussi ed integrati nel corso del forum REM che si terrà a Roma il 3-4 giugno 2009.

Il presente documento rappresenta una bozza delle suddette linee guida<sup>2</sup>, che sarà ulteriormente perfezionato attraverso la diretta interazione degli esperti presenti al forum di Roma e nel corso di discussioni future. Le linee guida rappresentano il contributo specifico al lavoro dell’UNECE sulle questioni legate al settore immobiliare. Esse tuttavia devono essere considerate alla luce di un più ampio complesso di altri strumenti sviluppati dall’UNECE Committe on Housing and Land Management (CHLM) e il suo Working Party on Land Administration (WPLA), quali, ad esempio, le linee guida sui finanziamenti per l’edilizia abitativa, l’assetto del territorio, l’edilizia sociale e la gestione condominiale. Le Guidelines e le pubblicazioni prodotte nell’ambito

---

<sup>1</sup> Questi principi sono stati elaborati sotto la direzione di Giampiero Bambagioni, Presidente del Real Estate Market advisory group (REM) in collaborazione con i membri del REM e con il coinvolgimento di un’equipe di esperti comprendente economisti, giuristi e studiosi di mercati immobiliari a livello internazionale e con il contributo di Tecnoborsa, l’Organizzazione per lo Sviluppo e la Regolamentazione dell’Economia Immobiliare della Camera di Commercio Italiana.

dell'UNECE e, in particolare, del Working Party on Land Administration (WPLA) si intendono parte integrante del presente lavoro.<sup>3</sup>

Le presenti linee guida rappresentano il tentativo di trattare l'attuale mancanza di regolamentazione e supervisione, ma da sole non sono in grado di fornire una soluzione esaustiva alle questioni più complesse concernenti la mancanza di un'adeguata politica di edilizia abitativa che si riscontra in diversi Paesi che fanno parte della regione UNECE, mancanza che richiede politiche più ampie e l'intervento diretto degli Stati.

Le finalità delle presenti linee guida sono:

1. favorire la messa a fuoco delle criticità del settore immobiliare per poter elaborare tattiche e strategie di gestione che possano contribuire – con caratteristiche e impatto diverso in base al livello di sviluppo delle economie nazionali - al superamento della corrente crisi dei mercati finanziari a livello internazionale; e

2. definire regole e principi che possano favorire l'elaborazione di soluzioni concrete attuabili in misura e in tempi diversi in funzione del grado di sviluppo dei mercati immobiliari nazionali e in armonia con i relativi sistemi giuridici affinché possano essere arrecati benefici di natura economica e sociale nel medio e nel lungo termine.

L'adozione dei principi che seguono dovrebbe basarsi su fattori chiave ampiamente condivisi:

a) *Sviluppo sostenibile*: nel senso di “uno sviluppo che risponda alle necessità del presente senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare le proprie esigenze”<sup>4</sup>

b) *Buona governance*: in grado di evitare che il processo decisionale si basi su interessi personali ma sia piuttosto orientato a vantaggio del bene comune;

c) *Trasparenza*: il grado di chiarezza e apertura in base al quale vengono adottate le decisioni.

d) *Assunzione di responsabilità*: in quale misura gli attori politici sono responsabili delle loro azioni nei confronti della società;

e) *Equità*: il grado in base al quale le regole sono equamente applicate nei confronti di ognuno;

f) *Efficienza*: in quale misura le limitate risorse umane e finanziarie vengono impiegate senza sprechi, ritardi o corruzione o senza pregiudicare i diritti delle generazioni future.

## Principio 1

---

**E' indispensabile realizzare un sistema giuridico nazionale integrato, armonizzato con le norme regionali e internazionali, nonché quadri tecnici di riferimento per la**

---

<sup>3</sup> Si veda ad esempio:

- *Restrictions of ownership, leasing, transfer and financing of land and real properties in Europe and North America* - WPLA, Geneva, 2003.
- *Guidelines on Real property Units and Identifiers* - UNECE, New York and Geneva, 2004
- *Land Administration in the UNECE Region – Development trend and main principles* – UNECE, New York and Geneva, 2005

<sup>4</sup> United Nations, 1987. "Report of the World Commission on Environment and Development." General Assembly Resolution 42/187, 11 December 1987. Retrieved: 2007-04-12

**supervisione e l'applicazione delle norme, al fine di promuovere l'adeguato funzionamento del mercato immobiliare.**

*Criterio:*

Norme e regolamenti, insieme a sistemi di controllo e di tutela legale dei diritti di proprietà e di uso di un bene immobiliare, costituiscono la base necessaria per la creazione e lo sviluppo di mercati efficienti ed integrati. Senza un sistema legale nazionale ed integrato, tutte le attività che implicano gestione e investimento nel valore di una proprietà, e che a loro volta contribuiscono ad incrementare le opportunità di lavoro e lo sviluppo economico complessivo di una nazione, sono notevolmente compromesse.

*Guidelines:*

1. Dovrebbe essere realizzato un quadro normativo chiaro ed armonico per consentire l'investimento e la libera compravendita di immobili e diritti reali da parte dei legittimi proprietari. Questo aspetto costituisce l'essenza stessa del mercato. Inoltre, tanto più il mercato è aperto e ampio (accessibile anche ai compratori provenienti dall'estero) maggiori sono le possibilità di ricavare un prezzo di mercato più elevato nel caso di vendita.
2. Dovrebbe essere favorita l'identificazione e la tutela dei diritti di proprietà quale presupposto per poter concedere in garanzia un bene immobiliare e, quindi, quale fattore essenziale per poter accedere a prestiti ipotecari e finanziamenti.
3. Dovrebbe essere data alle banche ed agli enti finanziatori la certezza legale di recuperare i finanziamenti immobiliari effettuati sia per quelli *performing* che per quelli *non-performing* che comportano un'azione esecutiva per il recupero del credito.
4. Dovrebbe essere realizzato un quadro normativo chiaro ed efficiente al fine di contribuire ad incentivare e tutelare, anche se indirettamente, l'impiego del risparmio dei cittadini nel settore immobiliare. Maggiori risorse investite nel settore – sia da parte dello Stato che di soggetti privati, anche mediante forme miste di PPP – accrescono le possibilità di realizzare abitazioni, infrastrutture e servizi; alloggi che possono essere immessi sul libero mercato in locazione, sia per soddisfare la domanda di quella fascia di popolazione che non ha accesso all'acquisto neppure attraverso finanziamenti ipotecari, sia per contribuire ad una maggiore mobilità abitativa legata alle esigenze di trasferimenti per motivi di lavoro.
5. Dovrebbe essere in vigore un corpus normativo tale da rendere possibile l'esistenza di un mercato aperto anche per i terreni agricoli affinché gli stessi possano essere oggetto di transazioni trasparenti e per i quali sia legittima la proprietà ed il possesso al fine dell'utilizzo pacifico nel tempo.
6. Sono necessari, nel caso di contenzioso tra due o più parti, un sistema giuridico efficiente ed una magistratura indipendente con una solida formazione nelle controversie immobiliari, che giudichi equamente nel campo dei diritti relativi alla proprietà privata e delle controversie contrattuali.
7. Le sentenze dei tribunali relative a tali decisioni dovrebbero poter essere applicate.
8. La legislazione relativa ai pignoramenti dovrebbe essere finalizzata alla riduzione dei tempi delle procedure esecutive nel caso di mancato rimborso dei prestiti, basati

sulla definizione di *iter* legali chiari, efficienti e rapidi nella consapevolezza che tempi lunghi possono avere elevati costi economici (per l'impossibilità di disporre liberamente del bene concesso in garanzia) e sociali (nel caso di beni pignorati per i quali sia inibito l'utilizzo diretto o da parte di terzi).

9. Nei Paesi in cui ancora permangono, dovrebbero essere rimosse le barriere arbitrariamente fissate per l'accesso alla proprietà da parte da parte di individui, enti, persone giuridiche. In ogni caso è necessario rendere legittimo, regolamentato e tutelato il possesso legale e l'utilizzo produttivo dei beni immobili di proprietà pubblica che vengono concessi in uso/locazione a persone fisiche e giuridiche. Questi diritti d'uso dovrebbero poter essere liberamente negoziabili e cedibili sia titolo gratuito che a titolo oneroso.
10. (...)

## **Principio 2**

---

**E' necessario ridurre i rischi legati alle transazioni immobiliari identificando e proteggendo i diritti reali mediante la costituzione di un sistema efficiente di registrazione, catalogazione, classificazione e aggiornamento dei dati delle proprietà, basati su moderni catasti e registri fondiari.**

*Criterio:*

L'identificazione e la protezione dei diritti di proprietà si basa sulla disponibilità di dati e informazioni certe, opponibili a terzi. Ciò implica, necessariamente, la sussistenza di un efficiente sistema di catalogazione e classificazione dei beni e la possibilità di accesso alle informazioni sui documenti di proprietà, alle quali possano fare riferimento eventuali terzi per ottenere le prove di legittimità del titolo di proprietà nel tempo.

A tal fine si rendono necessari registri pubblici e sistemi catastali aggiornati regolarmente anche per eliminare eventuali rischi di frode nelle transazioni e, nel contempo, fornire legittimità al possesso legale di un bene che a sua volta faciliterà l'accesso ai prestiti bancari e all'assicurazione.

*Guidelines:*

1. E' necessario realizzare – anche nelle Economie in transizione – un efficiente sistema integrato di identificazione, catalogazione, classificazione, dei beni immobiliari e dei diritti reali affinché a questi beni possano essere associati i dati dei legittimi proprietari/possessori dei beni.
2. Il catasto e il registro terreni dovrebbero coprire l'intero territorio nazionale. Tutte le transazioni relative ai diritti reali di proprietà o di uso sugli immobili, per poter essere opponibili e quindi valide anche nei confronti di terzi (incluso lo Stato) dovrebbero essere registrate obbligatoriamente presso un pubblico registro. Le firme apposte nei relativi contratti dovrebbero essere verificate e autenticate da un notaio ovvero da pubblico ufficiale.

3. Le informazioni riportate nel catasto/registro terreni dovrebbero essere accessibili al pubblico ad un costo ragionevole.
4. La registrazione o l'iscrizione dei diritti di proprietà relativi sia agli edifici che ai terreni dovrebbe essere minuziosa, precisa e aggiornata.
5. Idealmente il registro/catasto terreni dovrebbe essere digitale e i soggetti pubblici autorizzati e operanti nel mercato immobiliare dovrebbero potervi accedere elettronicamente.
6. La creazione e la registrazione delle ipoteche dovrebbe poter essere effettuata e consultata elettronicamente.
7. Il pubblico dovrebbe poter accedere elettronicamente alle informazioni in possesso delle Amministrazioni centrali e locali relative ai Piani urbanistici ed alle public policy di pianificazione territoriale e ambientale.
8. (...)
9. La promozione di un sistema integrato di gestione del territorio contribuirà a :
  - sviluppare e vigilare sul corretto funzionamento del mercato fondiario e quello immobiliare;
  - migliorare la pianificazione urbanistica e lo sviluppo di infrastrutture;
  - agevolare una più equa imposizione fiscale sui terreni e sulle proprietà;
  - garantire la proprietà e il diritto di possesso;
  - favorire la gestione ambientale;
  - fornire garanzie reali per il credito;
  - proteggere i terreni di proprietà dello stato e facilitare la riforma fondiaria;
  - favorire transazioni sostenibili e controllo sull'uso dei terreni, nonché misure volte a prevenire e gestire le controversie concernenti i terreni;
- 10.

### **Principio 3**

---

**E' necessario promuovere un mercato immobiliare efficiente e trasparente attraverso l'armonizzazione delle norme legali e volontarie con gli standard internazionali, le norme etiche e le best practices.**

*Criterio:*

Per incoraggiare lo sviluppo economico e contribuire al benessere sociale, i mercati immobiliari dovrebbero essere efficienti (ovvero rispondere bene ai fini per cui devono servire), i dati e le informazioni sui trends di mercato dovrebbero essere accessibili e basati su rilevazioni chiaramente documentate. Queste caratteristiche sono essenziali per rendere maggiormente sicure le compravendite e attirare anche investimenti dall'estero, in quanto mercati non trasparenti e con scarsità di dati e di informazioni sono di solito maggiormente rischiosi, con maggiori criticità anche per i finanziatori. I mercati immobiliari maggiormente rischiosi comportano anche costi dei mutui e dei prestiti più elevati. Per essere largamente comprensibili i mercati immobiliari dovrebbero essere quanto più possibile in linea con gli standard e le migliori pratiche internazionali, che

essendo metodologie e procedure operative condivise, sono indice di efficienza e qualità dei processi e dei servizi professionali.

*Guidelines:*

1. E' necessario favorire la conoscenza delle dinamiche di mercato e l'accesso alle fonti d'informazione (dati inerenti il numero di compravendite e contratti di locazione effettuati in un determinato periodo, permessi rilasciati di autorizzazione di nuove costruzioni, tempi medi necessari per concludere una compravendita, costi dei mutui, ecc.) affinché le analisi dei trend possano essere oggettive/attendibili e comprese agevolmente non solo a livello nazionale ma anche internazionale.
2. Dovrebbero essere effettuate rilevazioni periodiche dei prezzi dei beni immobili, caratterizzate da obiettività e attendibilità.
3. Si dovrebbe promuovere la cultura della qualità della prestazione professionale per soddisfare le aspettative della clientela.
4. Tutti i servizi e le competenze necessarie per il buon funzionamento del settore immobiliare dovrebbero essere adeguatamente sviluppati (avvocati, geometri, mediatori, periti, asset manager, facility manager, consulenti, gestori di fondi, gestori di servizi immobiliari complessi per il settore bancario/creditizio concernenti i prestiti in sofferenza e le cartolarizzazioni, esperti e altri professionisti).
5. Sarebbe necessario individuare con precisione competenze e caratteristiche proprie delle varie figure professionali, nonché stabilire le qualifiche e le eventuali specializzazioni necessarie per esercitare una certa professione. È opportuno diffondere la cultura della formazione professionale continua, volta a fornire performance professionali qualitativamente accettabili dal punto di vista del cliente/consumatore.
6. I servizi dovrebbero essere basati su elevati standard prestazionali e regole di responsabilità civile e professionale. Dovrebbe essere promosso il rafforzamento degli standard etici e l'adozione di specifici codice di condotta (da elaborare con la partecipazione di tutti i soggetti interessati.)
7. Metodologie e linguaggi nazionali dovrebbero essere integrati e armonizzati con gli standard professionali e le best practices internazionali.
8. Dovrebbero essere favorite le Norme volontarie internazionali specificamente previste per il settore edilizio-immobiliare, quali quelle adottate dall'International Organization for Standardization (ISO), ma anche quelle di riferimento a livello regionale, come le norme adottate dall'European Committee for Standardization (CEN). Gli organismi di formazione dovrebbero favorire il recepimento a livello nazionale gli standard internazionali.
9. Dovrebbero essere previsti codici di condotta e attività di monitoraggio/supervisione anche da parte delle organizzazioni di settore per contribuire a misurare il livello di efficienza e di qualità dei processi e dei servizi delle diverse categorie professionali.

10. I servizi dovrebbero essere competitivi. Dovrebbe essere promossa una maggiore informazione sulle caratteristiche della prestazione professionale necessaria per mettere a confronto servizi resi, costi/corrispettivi ecc.
11. (...)

## **Principio 4**

---

**Un'economia immobiliare sviluppata contribuisce alla trasformazione delle risorse non utilizzate o sottoutilizzate in capitale produttivo per ridurre la povertà.**

*Criterio:*

Autorevoli studi hanno evidenziato come il settore immobiliare può essere una forza trainante per lo sviluppo sia delle economie emergenti che di quelle dei paesi sviluppati, grazie alla stretta interconnessione con numerosi altri settori economici.

Esistono tre diversi livelli di mercato, ognuno dei quali caratterizzato da peculiarità specifiche: Economia immobiliare Sviluppata, Economia Immobiliare Emergente e Mercato Immobiliare Inesistente (o informale). Lo sviluppo dei mercati immobiliari e delle professioni ad essi collegate, nonché dei finanziamenti immobiliari (mutui), della gestione e dell'amministrazione del territorio, ovvero del settore da noi definito come "l'economia immobiliare", può decisamente portare allo sviluppo di un Paese, offrendo effettivi vantaggi economici e sociali. Tali fattori nel loro insieme favoriscono la riduzione dei livelli di povertà e contribuiscono a ridurre i flussi migratori verso paesi che offrono una migliore qualità della vita e opportunità di lavoro.

*Guidelines:*

1. Dovrebbe essere sviluppato un quadro normativo urbanistico che favorisca il rispetto del paesaggio e la qualità ambientale e che – coerentemente con le norme urbanistiche – consenta di ottenere rapidamente i permessi per costruire.
2. La valorizzazione del settore immobiliare e l'efficiente amministrazione, gestione, manutenzione degli edifici e dei terreni dovrebbe costituire un fattore strategico chiave della politica nazionale volta a promuovere sviluppo economico, giustizia ed equità sociale, oltre alla stabilità politica.
3. E' necessario sviluppare una riforma della politica urbanistica che promuova l'efficienza energetica e investimenti nelle energie rinnovabili, con la realizzazione di costruzioni moderne, connotate da tecnologie costruttive e caratteristiche architettoniche che riducono i consumi energetici e che, pertanto, contribuiscono a ridurre le spese di manutenzione, le quali – a loro volta – si riflettono sul valore dell'immobile in quanto una gestione economicamente onerosa riduce le possibilità di mercato.
4. (...)

## Principio 5

---

**È responsabilità degli Stati elaborare politiche quadro integrate che avviino e guidino i processi decisionali, definire le condizioni per l'attuazione di un effettivo coordinamento fra i diversi settori, nonché individuare gli eventuali ostacoli e le misure da adottare nella gestione del territorio e nelle politiche di edilizia abitativa sia a livello regionale che locale, al fine di favorire un mercato immobiliare più sano.**

### *Criterio:*

Inoltre, è importante considerare il possibile effetto di feedback fra una maggiore stabilità finanziaria del settore immobiliare e i tentativi per rendere il mercato immobiliare più sostenibile dal punto di vista ambientale e socialmente sensibile, contemperando l'esigenza di fornire abitazioni adeguate per tutti. Probabilmente inoltre, si rende necessario lo sviluppo di soluzioni concernenti alcune azioni a breve termine per far crescere i mercati immobiliari, che si auspica stimolino il dibattito riguardo a riforme istituzionali più strutturali e a lungo termine, volte a minimizzare il verificarsi di crisi finanziarie e le conseguenti ripercussioni sul piano sociale.

### *Guidelines:*

1. Dovrebbe essere reso disponibile/sviluppato un ampio sistema normativo che disciplini i metodi di costruzione.
2. Non dovrebbero sussistere sostanziali e inutili ritardi negli iter amministrativi di approvazione di procedure di sviluppo immobiliare.
3. Si rende necessario tutelare i diritti di proprietà, indennizzando adeguatamente i proprietari dei beni espropriati per pubblico interesse.
4. Un approccio politico globale a livello interministeriale su questioni relative alle politiche fondiari e eventuali tentativi per migliorare o porre in essere delle riforme dovrebbe essere sostenuto e attivamente incoraggiato ai massimi livelli di governo.
5. I potenziali acquirenti/locatari di qualunque tipo di immobile non dovrebbero essere in alcun modo limitati nelle loro scelte tra le varie opzioni di diritto di possesso che includono la vendita, l'affitto o l'ipoteca.
6. Nessuna limitazione di prezzo dovrebbe essere imposta da regole sui mercati dei fattori produttivi del settore immobiliare (ad esempio, manodopera, terreni, materiali da costruzione), o sui corrispondenti servizi immobiliari (ad esempio, mediatori, periti) o sui prodotti immobiliari (ad esempio, controllo dei canoni di affitto).
7. Non dovrebbero sussistere sostanziali e inutili ritardi negli iter amministrativi di approvazione di procedure di sviluppo immobiliare.
8. I costi delle transazioni immobiliari nei paesi in cui sono attualmente troppo elevati dovrebbero essere ridotti per favorire l'accesso alla proprietà e consentire una maggiore mobilità abitativa per ragioni di lavoro e di studio.
9. Non dovrebbero esistere vincoli extra-giuridici che inibiscano (in tutto o in parte) la libertà dei privati di stipulare contratti privati relativi a interessi fondiari.

10. Le questioni relative alla reintegrazione non dovrebbero far ritardare l'effettuazione della registrazione del titolo di proprietà.
11. (...)

## **Principio 6**

---

**I mutui e l'accesso al credito nonché la microfinanza per chi dispone di bassi redditi sono elementi essenziali per un mercato immobiliare sano.**

### *Critério:*

Le politiche creditizie influenzano direttamente le dinamiche del mercato immobiliare nel senso che i beni immobili costituiscono la garanzia sulla quale vengono concessi mutui e prestiti. Tassi di mutuo competitivi facilitano l'acquisto di una casa e incidono direttamente sul tenore di vita. Tassi di mutuo competitivi con rate più facilmente rimborsabili sono sempre più un'esigenza essenziale sia per le giovani coppie, che per le famiglie che intendono acquistare la prima casa.

Offrire mutui e prestiti competitivi per favorire la proprietà privata o la parziale proprietà ad un numero sempre crescente di cittadini, contribuirebbe a risolvere i problemi dell'edilizia abitativa.

### *Guidelines:*

1. I mercati finanziari e il settore bancario dovrebbero essere regolati e ben sviluppati.
2. Dovrebbero essere incoraggiati gli investimenti privati nel settore immobiliare.
3. Il mercato dei mutui e il mercato secondario dei mutui dovrebbero essere regolati e sviluppati.
4. I rendimenti medi degli investimenti nel settore immobiliare e altri investimenti nel settore industriale e finanziario dovrebbero poter essere confrontabili e comparabili.
5. Prestiti di piccola e media entità possono essere garantiti sugli immobili.
6. Non dovrebbero esistere restrizioni per gli intermediari finanziari ai quali è concesso impegnarsi nel finanziamento immobiliare.
7. La copertura assicurativa contro gli incendi, i rischi standard e le catastrofi naturali dovrebbe avere tassi competitivi a livello internazionale.
8. Tutte le compagnie di assicurazioni che operano nell'ambito della giurisdizione di un particolare paese dovrebbero essere disciplinate da un adeguato regime normativo.
9. Esigenza di promuovere forme alternative di finanziamento basate sul microcredito prima di tutto e soprattutto tra le economie in fase di transizione.
10. (...)

## **Principio 7**

---

**Ridefinire prodotti finanziari immobiliari innovativi sulla falsariga di quelli delle cartolarizzazioni, rimuovendo le cause che hanno contribuito in modo significativo all'attuale crisi finanziaria globale.**

*Criterio:*

La crisi finanziaria ha messo in evidenza un elemento chiave nel rapporto tra il settore immobiliare e quello finanziario. La mancanza di trasparenza nella valutazione del valore del rischio dei beni immobili, in particolare laddove è stata usata per sostenere prodotti finanziari, sembra essere una delle cause della crisi. L'assenza di regole globali comuni in un mercato finanziario globale, che disciplinino non solo gli istituti finanziari e i loro prodotti finanziari, ma anche le garanzie coperte da immobili, ha contribuito alla crisi attuale. La mancanza di regole colpisce non solo gli istituti finanziari e i loro prodotti finanziari ma anche le garanzie accessorie e altre garanzie a copertura di questi prodotti che spesso sono beni immobili.

*Guidelines:*

1. La valutazione e il rating dei prodotti finanziari garantiti da immobili devono avere un legame diretto con il valore del bene immobile dato in garanzia, stimato da un valutatore indipendente.
2. Bisognerebbe prevedere una riserva minima di capitale per far fronte al rischio imprevisto (ovvero, indice di solvibilità).
3. Dovrebbero essere stabiliti una ricerca e un controllo adeguati dei criteri di sottoscrizione immobiliare.
4. Le Agenzie di Rating del Credito (locali o internazionali) e gli Istituti finanziari dovrebbero poter condividere le informazioni sul valore degli immobili.
5. Nel valutare i prestiti, gli Istituti Finanziari dovrebbero porre in essere un sistema standard di classificazione del credito .
6. (...)

## **Principio 8**

---

**Sono necessari criteri di stima delle proprietà ancorati a standard di valutazione internazionali largamente condivisi in quanto una determinazione attendibile del valore delle proprietà è essenziale per le compravendite, per la concessione di mutui e prestiti e per la definizione di equie politiche fiscali.**

*Criterio:*

Al fine della contribuire alla realizzazione di mercati immobiliari più efficienti e sviluppati è necessario da un lato, accrescere l'attendibilità dei processi di valutazione, sia per la finalità di transazioni che di finanziamento immobiliare basato su un prudente rapporto Loan-to-Value (L-T-V) (prestito/valore) di un terreno o di una proprietà immobiliare; dall'altro lato si ritiene che sviluppare e incentivare l'adozione di un sistema di rating immobiliare possa contribuire a ridurre sia il rischio di investimenti nel settore che ad incentivare il finanziamento immobiliare a tassi più contenuti. Inoltre moderni sistemi di valutazione del patrimonio basati sul mass appraisal contribuiscono ad una maggiore perequazione fiscale evitando che per beni con caratteristiche economiche e tecniche analoghe possano essere pagate tasse molto differenti.

*Guidelines:*

1. Le valutazioni ai fini fiscali dovrebbero essere basate su criteri trasparenti di determinazione del valore dei beni ancorati agli standard internazionali e recepiti nella legislazione nazionale/locale.
2. Le valutazioni ai fini ipotecari e per la concessione dei prestiti dovrebbero essere realizzate con criteri trasparenti, ancorati agli standard di valutazione a livello internazionale, comprensibili e riproducibili anche da parte di valutatori terzi incaricati da agenzie di rating nel quadro delle securitizations.
3. Dovrebbe essere posto in essere un sistema statale di concessione delle licenze o un processo di certificazione per le agenzie di rating, tale che le valutazioni possano essere effettuate solo da persone adeguatamente qualificate e autorizzate.
4. La registrazione dei dati concernenti le informazioni su transazioni di vendita simili dovrebbe essere adeguatamente trasparente ed essere prontamente messa a disposizione di tutti i Valutatori.
5. Il numero e la quantità degli oneri fiscali sui terreni e/o sulle transazioni di terreni non dovrebbero essere sproporzionati rispetto al valore delle transazioni che sono alla fonte dell'onere fiscale.
6. Tutti gli operatori del mercato dovrebbero poter accedere alla totalità delle informazioni pertinenti, necessarie alla transazione.
7. Leggi e procedure concernenti diritti di proprietà e transazioni dovrebbero essere adeguatamente documentate, indicizzate, nonché ampiamente e apertamente messe a disposizione del pubblico ad un prezzo ragionevole.

## **Principio 9**

---

**Le politiche edilizie dovrebbero essere pianificate ed attuate considerando l'edilizia sociale una parte integrante e complementare del mercato immobiliare, nonché un mezzo per favorire la crescita economica, lo sviluppo urbano, la riduzione delle tensioni abitative e gli insediamenti informali.**

*Criterio:*

L'edilizia sociale può offrire opportunità di sviluppo per il mercato immobiliare e il settore dell'edilizia abitativa ed essere un fattore stabilizzante dello sviluppo economico. Una politica di edilizia sociale innovativa può contribuire al recupero ed alla riconversione del patrimonio edilizio fatiscente o sottoutilizzato, alla stabilizzazione della produzione edilizia con l'attuazione di programmi pluriennali di realizzazione di nuovi alloggi. Inoltre, può contribuire allo sviluppo urbano e alla rivitalizzazione del settore, all'applicazione di solidi standard ambientali sia nelle nuove costruzioni che nelle ristrutturazioni, a stabilizzare i flussi migratori e contribuire al contempo ad una società dell'integrazione. In molti paesi occidentali esistono forme di sussidi per l'edilizia abitativa; molti di questi paesi spendono l'1-2% del PIL per la promozione di politiche per la casa. Si ritiene che percentuali eccessivamente elevate di case in proprietà (che si stima possano raggiungere una percentuale intorno all'80 per cento) potrebbero costituire un disincentivo alla mobilità abitativa per ragioni di lavoro e di studio. Prerequisiti essenziali a tutto ciò sono strategie pluriennali, la creazione di istituti e un ambiente economico che stimoli investimenti continuativi e a lungo termine.

*Guidelines:*

1. La casa rappresenta un'esigenza di base per ciascun individuo che non sempre è possibile soddisfare con l'accesso diretto al mercato, anche sostenuto dalla possibilità di accedere a mutui a lunghissimo termine. Pertanto in ciascun Paese dovrebbero essere sviluppate politiche di housing sociale in grado di dare risposte alle esigenze della popolazione.
2. Le amministrazioni nazionali e territoriali, in funzione di quelle che sono le locali esigenze abitative, dovrebbero realizzare programmi a lungo termine per la realizzazione di alloggi a canoni di locazione agevolati sia attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente che mediante la realizzazione di nuovi alloggi. La realizzazione di programmi di housing sociale impiegano 4-8 anni dall'iniziativa di partenza fino al momento in cui tali abitazioni vengono realizzate e pertanto diventano fruibili da parte degli utilizzatori a cui sono destinate.
3. Bisognerebbe essere maggiormente consapevoli dell'importanza di un impegno e di un intervento da parte dello stato a favore della promozione sociale dell'edilizia abitativa. Inoltre, dovrebbe aumentare la consapevolezza sul fatto che dare una casa a chi ne ha bisogno è un obbligo dello stato.
4. Bisognerebbe affrontare la questione dello sviluppo di una politica che si basi su una strategia dell'edilizia abitativa a lungo termine. In vista delle molteplici opzioni, tale sfida dovrebbe basarsi sulla migliore pratica internazionale.
5. E' necessario poter contare su un ampio sistema normativo che disciplini affitti, condomini, amministrazione e manutenzione, sussidi e edilizia sociale.
6. Public Private Partnerships nell'offerta di case hanno dato risultati convincenti in molti Paesi europei ed asiatici. Le iniziative dovrebbero essere sviluppate in accordo con l'UNECE Guidebook on Promoting Good Governance in Public-Private Partnership (New York and Geneva, 2008).
7. L'edilizia sociale (edilizia pubblica, partenariato pubblico-privato, cooperative) dovrebbe essere sviluppata quale parte integrante dei mercati dell'edilizia abitativa. L'edilizia sociale non dovrebbe rivolgersi solo alle fasce sociali più

vulnerabili, perché ciò crea immediatamente esclusione sociale e frammentazione degli spazi urbani. L'edilizia sociale dovrebbe invece competere con i mercati privati per frenare e stabilizzare la crescita dei prezzi.

## **Principio 10**

---

**Per garantire un mercato immobiliare efficiente caratterizzato da un'elevata qualità dei servizi professionali e dei prodotti edilizi, è necessario investire in formazione, qualificazione, aggiornamento e crescita professionale continua delle competenze di tutti i soggetti che, per le diverse funzioni, sono coinvolti nella filiera.**

### *Criteria:*

La formazione e la qualificazione ad ogni livello nel settore immobiliare devono assumere un'importanza strategica ed essere quindi fondamento essenziale per lo sviluppo e l'implementazione di adeguate politiche economiche e di una gamma di servizi professionali in linea con le crescenti aspettative dei fruitori di tali servizi.

Nuovi know-how e risorse tecnologiche che contribuiscono alla continua ridefinizione non solo delle basi scientifiche, ma anche della progettazione, realizzazione e gestione di progetti edilizi e dei servizi, necessitano di essere oggetto di specifica attenzione, non solo alla formazione di base a livello elevato, ma anche allo sviluppo continuo e a corsi di aggiornamento professionale nell'interesse del cliente/consumatore che desidera la qualità dei prodotti edilizi e servizi professionali che siano in linea con gli standard internazionali.

### *Guidelines:*

1. Necessità di formare professionisti del settore immobiliare adeguatamente preparati e sempre più qualificati e aggiornati.
2. Dovrebbe essere garantito/incoraggiato l'accesso ai vari livelli di formazione per agevolare la transizione dalla formazione universitaria e post-universitaria al mondo dei professionisti.
3. Necessità di favorire i corsi di aggiornamento professionali non solo quale prerequisito per i servizi professionali e di elevata qualità, ma anche in quanto contributo alla mobilità nell'ambito del settore.
4. Un'adeguata formazione è essenziale per raggiungere, e in alcuni casi per rafforzare la cultura dei servizi di elevato standard e una produzione edilizia di elevata qualità, una gestione e una manutenzione efficiente delle proprietà immobiliari, per contribuire a processi edilizi innovativi e all'evoluzione dei prodotti immobiliari.
5. Contribuire ad implementare la standardizzazione delle metodologie e dei linguaggi.

6. Coinvolgere una più ampia comunità di esperti della filiera immobiliare che possa contribuire a sviluppare soluzioni innovative.
7. Contribuire a pianificare e progettare sistemi efficienti e sui quali riflettere, per monitorare e valutare l'implementazione dei risultati.