

# QEI

## Quaderni

di ECONOMIA IMMOBILIARE

2018

PERIODICO  
SEMESTRALE DI  
TECNOBORSA

**Linee guida Edizione 2018**  
**Abi, Tecnoborsa, Ordini professionali**

**Analisi del valore**  
**Sistemi ambientali, territoriali e urbani**

**Indagine Tecnoborsa 2018**  
**Intermediazione e valutazione**

**Settore immobiliare nella Legge di bilancio 2019**  
**Confedilizia**

29



# QUEI

*Costruire è di per sé un atto sacro,  
è un'azione che trasforma una  
condizione di natura  
in una condizione di cultura;  
la storia dell'architettura  
è la storia di queste trasformazioni*

*Mario Botta*





Luglio/Dicembre 2018  
n. 29 - Anno XV

## QEI - Quaderni di Economia Immobiliare Periodico semestrale di Tecnoborsa

DIRETTORE RESPONSABILE

Maria Annunziata Scelba

DIRETTORE EDITORIALE

Ettore Troiani

REFEREES SCIENTIFICI

Giampiero Bambagioni

Maurizio d'Amato

Elena Fregonara

Direzione, redazione e amministrazione Tecnoborsa S.C.p.A.

Sede legale: Via de' Burrò 147 - 00186 Roma

Sede operativa: Viale delle Terme di Caracalla, 69/71 - 00153 Roma

Telefono (+39) 0657300710

Fax (+39) 0657301832

info@tecnoborsa.com

www.tecnoborsa.it

*Pubblicazione depositata per la protezione  
della proprietà scientifica e letteraria.*

*Ogni diritto è riservato. La riproduzione degli articoli,  
anche parziale, è permessa solamente citando la fonte.*

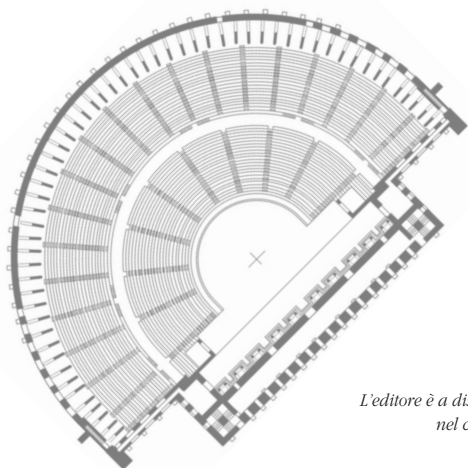
*L'Editore e gli autori della presente pubblicazione  
non possono assumere alcuna responsabilità  
conseguente a perdite subite da terzi in quanto  
derivate dall'uso o dal mancato uso dei testi  
o del materiale ivi contenuto.*

*L'Editore è a disposizione per eventuali diritti di terzi.*

Registrazione

Registrazione Tribunale di Roma

del 29 maggio 2003 n° 254/2003



IMPAGINAZIONE

Digitalialab - Roma

STAMPA

Digitalialab - Roma

*Per l'intero corredo illustrativo del presente numero  
si ringrazia l'Architetto Raynaldo Perugini  
per aver dato accesso all'archivio delle opere architettoniche  
dell'Architetto Giuseppe Perugini (Buenos Aires 1914 - Roma 1995).*

*L'editore è a disposizione degli eventuali proprietari dei diritti sulle immagini riprodotte  
nel caso non si fosse riusciti a reperirli per chiedere la debita autorizzazione.*

**Tecnoborsa** è una società consortile per azioni istituita dal sistema delle Camere di Commercio per contribuire allo sviluppo, alla regolazione, alla trasparenza e alla ricerca nel campo dell'economia immobiliare italiana e internazionale.

Pertanto, **Tecnoborsa** è un ente istituzionale senza fini di lucro e vuole essere un mezzo per regolare il mercato immobiliare nazionale attraverso lo sviluppo di sistemi, strumenti e linee guida atti a favorire l'interazione di tutti i soggetti che raffigurano l'intero panorama della domanda e dell'offerta in Italia.

La stessa compagine societaria di **Tecnoborsa** dimostra la sua forte vocazione di rappresentanza e, ad oggi, annovera 17 soci, di cui 13 espressione del sistema delle Camere di Commercio, unitamente ad altri organismi:

- Borsa Immobiliare di Napoli S.r.l.
- Camere di Commercio di:  
Bari, Brescia, Brindisi, Cosenza, Parma,  
Perugia, Ravenna, Rieti, Roma, Torino
- Confedilizia
- European Real Estate Institute - EREI
- FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- Geo.Val. - Geometri Valutatori Esperti
- Unioncamere Regionale Lazio
- Unioncamere Molise

 **Tecnoborsa**

Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio  
per lo Sviluppo e Regolazione dell'Economia Immobiliare

In linea con la propria *mission* e per consolidare le funzioni di analisi e approfondimento, **Tecnoborsa** ha istituito il proprio Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI, un nucleo di studio che cura la rilevazione, l'elaborazione e la diffusione di dati di importanza strategica per la pianificazione e l'attuazione di scelte nella sfera della politica economica, urbanistico-edilizia, creditizia e fiscale. Annualmente viene realizzata l'Indagine sul mercato immobiliare e le famiglie italiane.

L'attività di **Tecnoborsa** è supportata da un Comitato Tecnico-Scientifico rappresentativo di tutti i maggiori soggetti esperti in materia che, in particolare, contribuisce alla realizzazione del “Codice delle Valutazioni Immobiliari - *Italian Property Valuation Standard*”, un vero e proprio strumento di lavoro per gli operatori del settore. Attraverso i QEI - Quaderni di Economia Immobiliare, **Tecnoborsa** si propone, dunque, di affrontare da vicino temi, indagini, normative e processi, per ampliarne la circolazione e la conoscenza ma sempre in chiave di trasparenza e regolazione, per creare e accrescere una nuova cultura in ambito immobiliare, anche a livello internazionale.

## **COMITATO TECNICO-SCIENTIFICO TECNOBORSA**

- ▶ ABI - Associazione Bancaria Italiana
- ▶ Agenzia del Demanio
- ▶ Agenzia delle Entrate
- ▶ AIAV - Associazione Italiana per la Gestione e l'Analisi del valore
- ▶ ANAMA - Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'affari
- ▶ ANIA - Associazione Nazionale fra le Imprese Assicuratrici
- ▶ ASPESI - Associazione Nazionale Società Promozione e Sviluppo Immobiliare
- ▶ ASSOVIAB - Associazione Società di Valutazioni Immobiliari Banche
- ▶ CENSIS - Centro Studi Investimenti Sociali
- ▶ Collegio Nazionale Agrotecnici e Agrotecnici Laureati
- ▶ Collegio Nazionale Periti Agrari e Periti Agrari Laureati
- ▶ Confedilizia - Confederazione Italiana Proprietà Edilizia
- ▶ Consiglio dell'Ordine Nazionale Dottori Agronomi e Dottori Forestali
- ▶ Consiglio Nazionale Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
- ▶ Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati
- ▶ Consiglio Nazionale Ingegneri
- ▶ Consiglio Nazionale Periti Industriali e Periti Industriali Laureati
- ▶ Consiglio Nazionale delle Borse Immobiliari Italiane
- ▶ Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici
- ▶ E-Valuations-Istituto di Estimo e Valutazioni
- ▶ FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- ▶ FIMAA - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari
- ▶ GEO.VAL - Associazione Geometri Valutatori Esperti
- ▶ INU - Istituto Nazionale di Urbanistica
- ▶ ISMEA - Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare
- ▶ Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento del Tesoro
- ▶ Ministero dello Sviluppo Economico
- ▶ Terotec - Laboratorio Innovazione Manutenzione e Gestione Patrimoni Urbani e Immobiliari
- ▶ UNI - Ente Nazionale Italiano di Unificazione
- ▶ Unioncamere - Unione Italiana delle Camere di Commercio
- ▶ Università Bocconi - Newfin
- ▶ Università Luiss Guido Carli

## SOMMARIO

PRESENTAZIONE .....	8
I - LE LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI IN GARANZIA DELLE ESPOSIZIONI CREDITIZIE - EDIZIONE 2018 .....	10
1. Introduzione .....	11
2. Novità normative .....	11
3. Le Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie .....	13
APPENDICE .....	14
II - IL CONTRIBUTO DELL'ANALISI DEL VALORE NELLA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI SU SISTEMI AMBIENTALI, TERRITORIALI E URBANI NEL RISPETTO DELLE CONDIZIONI PER LO SVILUPPO ECO SOSTENIBILE .....	18
1. Introduzione .....	19
2. Programmazione .....	21
2.1. Studi di Fattibilità (SdF) .....	26
3. Progettazione .....	30
3.1. Capitolato Prestazionale .....	33
4. Realizzazione .....	34
4.1. L'Analisi del Valore a vantaggio della sicurezza per la riduzione del rischio nei cantieri temporanei e mobili .....	34
5. Gestione .....	37
6. Tecnica Operativa .....	38
6.1. Formazione del Gruppo di Lavoro AV (gAV) .....	38
6.2. Informazione e Analisi Funzionale .....	40
6.3. Creatività .....	41
6.4. Valutazione e Selezione .....	42



6.5. Sviluppo delle proposte selezionate . . . . .	43
6.6. Presentazione delle proposte selezionate. . . . .	43
6.7. Eventuale Implementazione dei risultati. . . . .	43
6.8. Sistemi Ambientali Territoriali Urbani . . . . .	44
7. Gestione del Valore ( <i>Value Management</i> ) UNI EN 12973:2003 . . . . .	45
8. Strumenti operativi scientifici di comparazione . . . . .	51

### III - L'INDAGINE TECNOBORSA 2018:

#### LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE

#### INTERMEDIAZIONE E VALUTAZIONE . . . . . 56

1. Introduzione. . . . .	57
2. L'intermediazione . . . . .	58
3. La valutazione . . . . .	61
4. Conclusioni . . . . .	64
NOTA METODOLOGICA . . . . .	66

### IV - LA RASSEGNA DELLE NOVITÀ PER IL SETTORE IMMOBILIARE

#### NELLA LEGGE DI BILANCIO 2019 . . . . . 68

1. La rassegna delle novità per il settore immobiliare contenute nella Legge di bilancio 2019 . . . . .	69
2. Il Commento di Confedilizia. . . . .	75
2.1. Cedolare secca per i negozi . . . . .	76
2.2. Sblocco aumenti tributi locali. . . . .	77
2.3. Ulteriori misure. . . . .	77

### I NUMERI PUBBLICATI. . . . . 78

# Presentazione

a cura di Valter Giammaria  
*Presidente **Tecnoborsa***

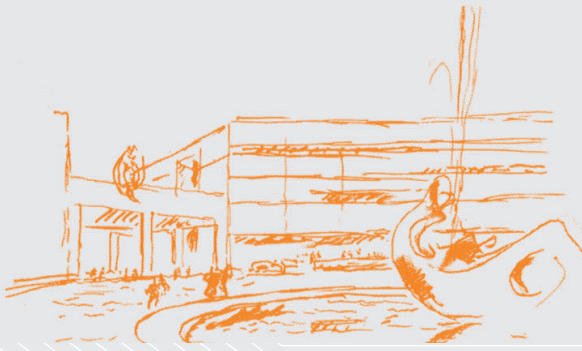


*Valter Giammaria*  
*Presidente **Tecnoborsa***

**Il Quaderno numero 29 si apre con un contributo** sulle nuove Linee Guida 2018 di Abi, **Tecnoborsa**, Consigli nazionali delle professioni tecniche e alcune delle principali associazioni di categoria, già trattate in occasione della precedente uscita del 2015 – legata alla pubblicazione della Quinta edizione del Codice delle Valutazioni immobiliari di **Tecnoborsa** di cui è parte complementare e integrativa. L'autore del testo, Giampiero Bambagioni, spiega che questa nuova versione si focalizza principalmente sulla quantificazione del “*valore di mercato*” come definito dal regolamento Ue 575/2013 ai fini dell'erogazione di mutui e finanziamenti, che ha introdotto innovazioni rilevanti richiedendo dunque il presente aggiornamento.

Il secondo Capitolo è invece incentrato sul metodo dell'Analisi del Valore nella valutazione degli interventi su sistemi ambientali, territoriali e urbani nel rispetto delle condizioni per lo sviluppo ecosostenibile. Il testo è opera di Pier Luigi Maffei che, sulla base del metodo di Lawrence Delos Miles e della sua rigorosa Tecnica Operativa, ha condotto uno studio assai approfondito su questa tematica, alla luce della propria lunga esperienza didattica e di ricerca scientifica in ambito universitario e professionale. In particolare, l'autore illustra dettagliatamente le varie fasi del metodo che, partendo dalla costituzione di un gruppo di lavoro, sviluppa la propria attività sul campo passando dalla programmazione con studi di fattibilità alla progettazione, fino alla realizzazione e alla gestione dell'entità prescelta, cioè un sistema ambientale, territoriale e urbano.

Torna puntualmente l'Indagine annuale **Tecnoborsa** sulle famiglie italiane e il mercato immobiliare che nel presente *QEI* illustra l'elaborazione dei principali risultati dell'ultima sezione dell'Indagine 2018, cioè la parte riguardante l'intermediazione e la valutazione. Il punto di forza di questa



*Progetto di centro direzionale, Termoli,  
Giuseppe Perugini, 1993-94*

Indagine risiede nel considerevole campione di oltre 2.000 famiglie residenti nei 54 maggiori Comuni italiani che, nello specifico, hanno risposto alquanto favorevolmente sul tema. Infatti, l'agente immobiliare rimane la figura cruciale nel favorire l'incontro fra domanda e offerta sia nell'intermediazione che nella valutazione, riaffermandone il ruolo. *Last but not least* il *Quaderno* si chiude con il contributo da parte di Giorgio Spaziani Testa, Presidente di Confedilizia, che giunge a proposito in questo momento nel passare in rassegna e commentare le novità per il settore immobiliare previste dalla Legge di bilancio 2019 che ne regolerà l'andamento. Si tratta di numerose e grandi novità – più o meno favorevoli – come l'avviamento del regime della Cedolare secca anche per le locazioni di immobili commerciali (negozi e botteghe), già in vigore da tempo per gli immobili residenziali, o la proroga delle detrazioni fiscali per interventi sugli immobili e l'acquisto di mobili ma anche della proroga della maggiorazione Tasi da parte dei Comuni. Temi che toccano molto da vicino le famiglie, soprattutto in materia fiscale, l'ambito nel quale dal 2012 il comparto immobiliare registra un maggiore inasprimento.

A tutti gli autori va il mio sentito ringraziamento per il prezioso aiuto nell'approfondimento di tematiche così specifiche nel campo del mercato immobiliare e oltre.

Si ricorda infine che i *QEI* sono integralmente disponibili online in versione sfogliabile e stampabile – come sempre gratuitamente – sul portale [www.tecnoborsa.it](http://www.tecnoborsa.it), dove è inoltre possibile consultare tutti i numeri dell'archivio dell'intera collana, fondata nel 2003.

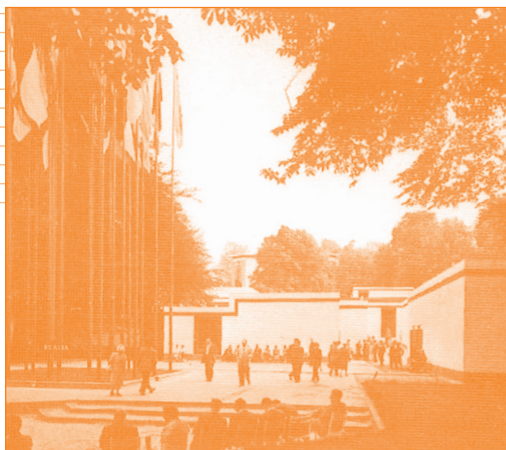
**Le nuove  
Linee guida 2018  
si focalizzano  
sulla  
quantificazione  
del “valore  
di mercato”**

# I - LE LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI IN GARANZIA DELLE ESPOSIZIONI CREDITIZIE - EDIZIONE 2018

a cura di Giampiero Bambagioni

*Responsabile Scientifico del Codice delle Valutazioni Immobiliari **Tecnoborsa***

Le nuove Linee Guida promosse dall'Abi con **Tecnoborsa**,  
i Consigli Nazionali delle professioni tecniche  
e alcune delle principali associazioni di categoria  
sono focalizzate principalmente alla quantificazione del «valore di mercato»  
come definito dal Regolamento (UE) 575/2013,  
ai fini dell'erogazione di mutui e finanziamenti



*Padiglione italiano all'Espò '58 di Bruxelles,  
Giuseppe Perugini, 1956-58*

## 1. Introduzione

Le metodologie valutative devono prendere in considerazione, in maniera crescente, una serie di norme di riferimento, tra cui: Regolamenti e Direttive dell'Unione Europea (UE), leggi nazionali, normativa di Vigilanza bancaria e finanziaria, normativa tecnica (UNI/ISO), di riferimento quali gli International Valuations (IVS) e il Codice delle Valutazioni Immobiliari **Tecnoborsa**.

Per cui, in considerazione delle innovazioni intercorse negli ultimi anni sono state aggiornate<sup>1</sup> le Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse dall'ABI, congiuntamente a **Tecnoborsa**, ai Consigli Nazionali delle professioni tecniche e alcune Associazioni di categoria.

## 2. Novità normative

Innovazioni rilevanti sono intervenute a seguito della promulgazione della Direttiva (UE) N. 17/2014, recepita a livello nazionale con il Decreto Legislativo 21 aprile 2016, n. 72 che ha modificato il Testo Unico Bancario (TUB), di cui il nuovo Art. 120-*duodecies* (Valutazione dei beni immobili) testualmente specifica:

1. *“I finanziatori applicano standard affidabili per la valutazione dei beni immobili residenziali ai fini della concessione di credito garantito da ipoteca. Quando la valutazione è condotta da soggetti terzi, i finanziatori assicurano che questi ultimi adottino standard affidabili.*
2. *La valutazione è svolta da persone competenti sotto il profilo professio-*

*nale e indipendenti dal processo di commercializzazione del credito, in modo da poter fornire una valutazione imparziale ed obiettiva, documentata su supporto cartaceo o su altro supporto durevole.*

3. *La Banca d'Italia detta disposizioni di attuazione del presente articolo (...)*”.

In conseguenza del dispositivo sopra richiamato la Banca d'Italia ha aggiornato anche relativa normativa di vigilanza bancaria e finanziaria. In particolare è stata modificata la Circolare 285 del 2013. Nell'Allegato A *Disposizioni speciali relative a particolari categorie di rischio*, della Parte I – Recepimento della CRD IV Titolo IV – Governo societario, controlli interni, gestione dei rischi. Capitolo 3 (Il sistema dei controlli interni), al Punto 2.2. (Valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni), è stato indicato che *“L'organo con funzione di supervisione strategica, su proposta dell'organo con funzione di gestione, approva le politiche e i processi di valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni verificandone l'adeguatezza, la funzionalità e la coerenza con il RAF<sup>2</sup> e con il processo di ge-*

<sup>1</sup> La nuova edizione delle Linee Guida è stata presentata in ABI il 30 novembre 2018; la precedente edizione era stata adottata nel dicembre 2015.

<sup>2</sup> Cfr. Allegato C *Risk Appetite Framework*: *“Le banche definiscono un quadro di riferimento per la determinazione della propensione al rischio (Risk Appetite Framework - RAF), che fissi ex ante gli obiettivi di rischio/rendimento che l'intermediario intende raggiungere e i conseguenti limiti operativi”.*

*stione dei rischi con frequenza almeno annuale.*

*Tali politiche e processi definiscono almeno:*

- *gli standard affidabili per la valutazione degli immobili. A tal fine le banche:*
  - ▶ *adottano standard per la valutazione degli immobili elaborati e riconosciuti a livello internazionale, o standard elaborati a livello nazionale purché i principi, i criteri e le metodologie di valutazione in essi contenuti siano coerenti con i suddetti standard internazionali;*
  - ▶ *o elaborano standard interni per la valutazione dei beni immobili (c.d. standard interni), purché i principi, i criteri e le metodologie di valutazione in essi contenuti siano coerenti con i suddetti standard internazionali o nazionali (...).*

In sostanza, il Consiglio di amministrazione della banca, con tutte le implicazioni che ne conseguono, è tenuto oggi: (i) ad approvare le politiche e i processi di valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni creditizie, (ii) ad adottare affidabili per la valutazione degli immobili, (iii) ad adottare per la valutazione degli immobili elaborati e riconosciuti a livello internazionale o *standard* elaborati a livello nazionale.

La richiamata normativa di vigilanza specifica, inoltre, nel medesimo Allegato A (Disposizioni speciali relative a particolari categorie di rischio), al successivo punto 2.2.1. Requisiti di professionalità e indipendenza dei periti, che la

banca deve tenere conto di uno o più dei seguenti requisiti: (i) *“nell’ipotesi in cui i periti siano persone fisiche, dell’iscrizione in un albo professionale la cui appartenenza comporta l’idoneità a effettuare valutazioni tecniche e economiche dei beni immobili; dello svolgimento di attività professionali o di insegnamento universitario di ruolo nel campo dell’ingegneria, dell’architettura o in materie strettamente attinenti alla valutazione degli immobili; del possesso di certificazioni comprovanti le competenze necessarie per svolgere la valutazione degli immobili mediante l’applicazione degli standard internazionali o nazionali;* (ii) *nell’ipotesi in cui i periti siano soggetti costituiti in forma societaria o associativa, anche dell’adeguatezza della struttura organizzativa di tali soggetti; dell’iscrizione in un albo professionale la cui appartenenza comporta l’idoneità a effettuare valutazioni tecniche o economiche dei beni immobili”.*

In sostanza, in base al combinato disposto della Circolare Banca d’Italia e dell’art. 120-*duodecies* del TUB, i periti devono possedere certificazioni comprovanti le competenze necessarie per svolgere la valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni creditizie mediante l’applicazione degli *standard* internazionali o nazionali.

Per definizione la certificazione è quella di *“parte terza”*, quindi conseguita in base alla norma CEI EN ISO/IEC 17024:2012 e alla norma UNI 11558:2014 sul Valutatore immobiliare, ossia una certificazione di compe-

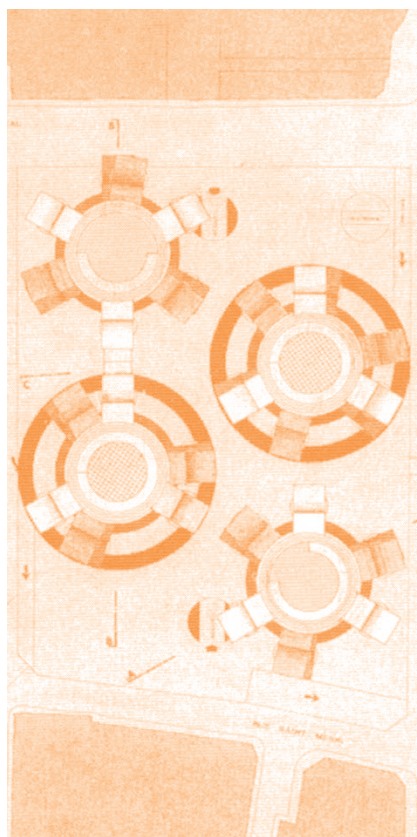
tenze specialistiche riconoscibile a livello internazionale.

### 3. Le Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Tenuto conto del quadro normativo sopra richiamato, le nuove Linee Guida sono focalizzate principalmente sulla quantificazione del “*valore di mercato*”, valore base previsto dal Regolamento (UE) 575/2013 ai fini della erogazione dei mutui e finanziamenti.

Ai fini della stima valori diversi dal valore di mercato (valore di credito ipotecario, valore di vendita forzata, valore di trasformazione, valore assicurabile, valore di investimento, ecc.) si rimanda al Codice delle Valutazioni Immobiliari – *Italian Property Valuation Standard* (2018), pubblicato da **Tecnoborsa**, di cui le Linee Guida costituiscono una parte complementare. Le nuove Linee Guida sono il risultato della elaborazione realizzata da Abi con **Tecnoborsa** e gli Ordini e Collegi Professionali (Geometri, Ingegneri, Agronomi, Architetti, Dottori Agronomi, Periti industriali, Periti Agrari), Assovib, con l’aggiuntivo supporto per questa edizione, di Assoimmobiliare, Rics, Tegova, Fiabci e Isivi. I punti qualificanti delle nuove Linee Guida sono costituiti dalla indicazione delle modalità di identificazione e quantificazione del Valore di mercato, dal codice di condotta dei periti (o valutatori), dalla identificazione delle procedure e dei metodi di valutazione (metodo del confronto di merca-

to, metodo finanziario, metodo dei costi), dalla identificazione dei requisiti essenziali del Rapporto di valutazione, dalla indicazione dei criteri funzionali alla valutazione di Asset speciali, comprendenti la Nota Esplicativa 4 (Immobili in sviluppo), che si allega per esteso. •



*Progetto per il Centre Beaubourg, Parigi, Giuseppe Perugini, 1971*

# Appendice

## NOTA ESPLICATIVA 4 IMMOBILI IN SVILUPPO

N.4      NOTA ESPLICATIVA 4 – Immobili in sviluppo

### **N.4.1      CAMPO DI APPLICAZIONE**

N.4.1.1    Le banche possono concedere finanziamenti finalizzati alla costruzione e/o ristrutturazione di beni immobili.

I finanziamenti sono commisurati al costo di costruzione e/o ristrutturazione degli immobili, ivi compreso il costo dell'area o dell'immobile da ristrutturare.

N.4.1.2    I finanziamenti possono essere erogati sulla base di stati avanzamento dei lavori (mutuo a tranche).

N.4.1.3    Lo Stato avanzamento lavori (SAL) è il documento che attesta l'avvenuta esecuzione di una certa quantità di lavoro di qualsiasi tipo e di qualsiasi misura.

N.4.1.4    Nell'ipotesi dell'erogazione rateale di un finanziamento è richiesta la stima del costo di investimento di un immobile in un momento intermedio del processo di costruzione.

N.4.1.5    Nell'ipotesi di erogazione parziale di un finanziamento in funzione dello stato avanzamento lavori, è opportuno procedere alla valutazione del costo di investimento secondo criteri prudenziali e cautelativi.

### **N.4.2      APPLICAZIONE**

N.4.2.1    Ai fini della determinazione del valore di mercato al termine del processo di trasformazione si applicano i procedimenti precedentemente indicati.

N.4.2.2    Ciascun procedimento di mercato deve basarsi sulle osservazioni del mercato; i costi di costruzione devono essere determinati sulla base delle analisi delle stime di mercato dei costi. L'uso del metodo finanziario o reddituale, in particolare le tecniche dei flussi di cassa scontati, è legato al flusso di cassa di mercato e ai saggi di attualizzazione derivati dal mercato.



- N.4.2.3 Gli immobili destinati alla ristrutturazione e le aree destinate alla costruzione di edifici devono essere valutati tenendo conto degli sviluppi consentiti dallo strumento urbanistico.
- N.4.2.4 La trasformazione dell'immobile deve essere:
- tecnicamente realizzabile;
  - legalmente consentita.
- N.4.2.5 Il perito deve avere attenzione a:
- i) effettuare una valutazione ragionevole del periodo necessario per la trasformazione dalla data di valutazione; usando il valore attuale netto, ove applicabile, l'effetto di addizionali necessità connesse ai costi e ai ricavi deve essere considerato nell'analisi;
  - ii) valutare, per quanto possibile alla data della valutazione, il comportamento del mercato durante il periodo necessario per la costruzione;
  - iii) considerare e sottolineare i rischi connessi con la costruzione.
- N.4.2.6 I costi necessari per la trasformazione sono suddivisi in 1) costi di edificazione e/o ristrutturazione e 2) costi accessori.
- N.4.2.6.1 I costi di edificazione e/o ristrutturazione, a titolo esemplificativo, possono essere individuati in:
- costi connessi alla trasformazione edilizia;
  - oneri di urbanizzazione;
  - oneri professionali.
- I costi connessi alla trasformazione edilizia si possono determinare in via sintetico-comparativa e in via analitica. Il procedimento sintetico si basa sul confronto con i costi di costruzione di fabbricati simili della medesima tipologia e della stessa zona; il procedimento analitico si basa sulla redazione del computo metrico-estimativo delle opere realizzate.
- N.4.2.6.2 I costi accessori, a titolo esemplificativo e non esaustivo, possono essere individuati in:
- oneri finanziari;
  - marketing;
  - avviamento commerciale;
  - imprevisti;
  - altro.
- N.4.2.7 Il perito, nel rapporto di valutazione, oltre a indicare il valore di mercato e/o valori diversi dal valore di mercato (se

richiesti) deve specificare il costo dell'immobile oggetto di edificazione e/o trasformazione specificando la data nella quale è stato sostenuto.

- N.4.2.8 Il valore di trasformazione di un immobile è pari alla differenza attualizzata tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo di trasformazione (edificazione, ristrutturazione, ecc.) al netto dell'utile dell'iniziativa immobiliare alla data della valutazione.
- N.4.2.9 Per gli immobili suscettibili di valorizzazione il valore di mercato è posto al valore di trasformazione; per il calcolo del valore di trasformazione è suggerito, in relazione al periodo necessario allo sviluppo, l'impiego dell'analisi dei flussi di cassa della valorizzazione immobiliare (valore attuale netto) tenendo di conto di tutti i costi necessari per la trasformazione.

### **N.4.3 STATO AVANZAMENTO LAVORI**

N.4.3.1 La relazione relativa allo Stato Avanzamento Lavori (S.A.L.) deve contenere:

N.4.3.1.1 Data dell'ispezione

La data in cui si è svolta l'ispezione da parte del perito;

N.4.3.1.2 Data della relazione

La data in cui è stata redatta la relazione di SAL.

N.4.3.1.3 Costo di investimento

La stima del costo di investimento corrente di un immobile, in un momento intermedio del processo di costruzione, è determinata da:

- il costo di mercato dell'area o dell'immobile preesistente;
- i costi sostenuti fino alla data della valutazione.

Ai fini dell'erogazione del credito il costo e/o valore di mercato dell'area e il costo e/o valore di mercato dell'immobile preesistente possono essere dedotti dal rapporto di valutazione precedentemente redatto sulla cui base è stato deliberato il finanziamento stesso; la Banca può richiedere al perito di confermare e/o aggiornare i dati contenuti nel rapporto iniziale.

I costi sostenuti possono essere stimati, avendo cura di porre la massima cautela, mediante una percentuale delle opere eseguite rispetto al costo di costruzione.

N.4.3.1.4 Data ultimazione lavori

Si tratta di un parere tecnico in ordine al tempo necessario per completare i lavori.

N.4.3.1.5 Verifica conformità

Si tratta di un accertamento finalizzato alla verifica della conformità tra lo stato dei luoghi (il costruito) e lo stato autorizzato. Oltre a ciò il perito verifica che l'immobile sia correttamente ubicato nell'area oggetto di ipoteca.

N.4.3.1.6 Documentazione fotografica

Un'esauriente documentazione fotografica che documenti l'ispezione eseguita.



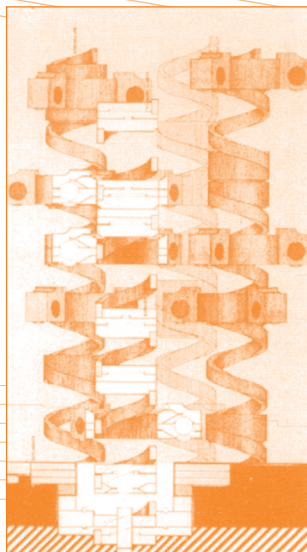
*Padiglione italiano dell'Expo '58 di Bruxelles,  
Giuseppe Perugini, 1956-58*

## II - IL CONTRIBUTO DELL'ANALISI DEL VALORE NELLA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI SU SISTEMI AMBIENTALI, TERRITORIALI E URBANI NEL RISPETTO DELLE CONDIZIONI PER LO SVILUPPO ECOSOSTENIBILE

a cura di Pier Luigi Maffei

*Presidente Onorario dell'ALAV - Associazione Italiana per la Gestione e l'Analisi del Valore  
Membro del Comitato Scientifico del Polis-maker e del Master "Il Polis Maker Ricerche e Lezioni per la gestione della trasformazione urbana nel Master Polis Maker" – Politecnico di Milano  
Membro del Comitato Tecnico Scientifico di **Tecnoborsa***

Il metodo dell'Analisi del Valore (AV) di Lawrence Delos Miles (1943) è dotato di una Tecnica Operativa rigorosa che si attua in varie fasi di attività, svolte da un gruppo di lavoro significativo per numero di componenti e pluralità di competenze: Programmazione con Studi di Fattibilità, Progettazione, Realizzazione e Gestione dell'Entità prescelta costituita da un sistema ambientale, territoriale e urbano



*Progetto per il Centro Beaubourg, Parigi,  
Giuseppe Perugini, 1971*

## 1. Introduzione

Le considerazioni di seguito espresse derivano da esperienze didattiche e di ricerca scientifica in ambito universitario e professionale, oltre che di corsi di formazione e di consulenze svolte per conto di istituzioni pubbliche e private. Il metodo adottato è l'Analisi del Valore (AV) di Lawrence Delos Miles (1943). Premessa indispensabile per l'ottenimento di validi risultati nell'affrontare una qualsiasi Entità<sup>1</sup> complessa è: la presenza nel gruppo pluridisciplinare di lavoro (gAV), di un coordinatore esperto di Gestione e Analisi del Valore che inserisca nel Piano di lavoro fasi di attività interdisciplinare (tutti i componenti allo stesso tavolo o collegati via audio e/o video); univocità di terminologia e di definizioni, a garanzia di un approccio organico alla materia che si affronta; ricorso alle sette classi di esigenze e all'Analisi Funzionale. Come esempio verrà assunto il processo degli interventi su sistemi ambientali, territoriali e urbani, precisando per ogni aspetto: obiettivi e finalità, vincoli, esigenze, funzioni, requisiti e prestazioni attese nella vita utile ipotizzata. L'Analisi del Valore (AV) è dotata di una Tecnica Operativa rigorosa, che si attua in cinque fasi di attività, svolte da un gruppo di lavoro significativo per numero di componenti e pluralità di competenze relativamente all'Entità presa in considerazione. Il Valore dei risultati che si otterranno dipende molto da questa attività che consente di portare a sintesi tanti aspetti che sono e devono essere affrontati come interrelati per avere una visione olistica<sup>2</sup>, che si addentri cioè nel-

la piena conoscenza di tutti gli aspetti relativi all'Entità affrontata. Basterà pensare alle stime che il gruppo dovrà effettuare, stime che senza questa interrelazione non potrebbero dare la massima oggettività possibile.

Un contributo al buon esito dell'attività svolta è dato anche dalla presenza nel gruppo di una persona che negli Stati Uniti è chiamata "*provocatore*", il quale pone domande e chiede chiarimenti in merito alle decisioni e alle scelte che vengono compiute.

In Italia negli Enti di Programmazione come le Amministrazioni Regionali, il Presidente dà incarico a un esperto AV interno all'ente o esterno, chiamato Responsabile del Procedimento, di coordinare le attività del gAV e al termine dei lavori di scrivere il Documento preliminare all'avvio della Progettazione, senza il quale non può essere dato incarico di Progettazione, né bandire Concorsi di Progettazione.

L'attività svolta in ambito CeSAV, Centro Studi per l'Analisi del Valore presso il Dipartimento di Ingegneria Civile del-

---

<sup>(1)</sup> Entità: idea, processo, programma, progetto, prodotto, servizio, organizzazione o di una loro qualsiasi combinazione.

Visione olistica dal greco Olos: tutto, intero, totalità, integrale..

<sup>(2)</sup> Il Decreto legislativo 50/2016 e ss.nn.ii. di riforma del Codice dei contratti pubblici (Codice Appalti), ha focalizzato l'attenzione sul progetto di fattibilità tecnica ed economica. Vedasi al riguardo anche la quinta edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari **Tecnoborsa** (2018) e l'articolo di Bambagioni G. (2016) sulla Valutazione economica dei progetti per investimenti in opere pubbliche e private.

l'Università di Pisa e AIAV, Associazione Italiana per la Gestione e l'Analisi del Valore ha consentito di proporre in modo organico e con una visione generale le n dimensioni del processo di Entità complesse come quelle Ambientali, Territoriali e Urbane, di svolgere ricerche e di effettuare Corsi di Formazione di Praticanti ed Esperti di Gestione e Analisi del Valore e Corsi per dirigenti e funzionari in Trentitalia, Enel, Eni, Enea, Cna Pisa, Amministrazione Provinciale di Pisa, Usl, Ater e altre strutture organizzative. Il gruppo di lavoro parte da un'approfondita informazione del servizio che l'ente committente intende affrontare, per corrispondere alla finalità prefissata e agli obiettivi che si mettono a punto anche *in itinere*, con prestazioni da conservare nella vita utile ipotizzata. All'informazione segue un'Analisi Funzionale basata sulle sette classi di esigenze di cui alla norma UNI 8289:1981, aggiornata dall'AIAV, ma non ancora riconosciuta in UNI. Al centro delle attenzioni vi sono le persone che svolgono i vari ruoli: committente, componente tecnica, utilizzatore, utente, gestore, realizzatore, ecc. Interessante è stato il riconoscimento di affinità con altre teorie come la *Gaming Simulation* (Teoria dei Giochi).

Un chiarimento a livello nazionale in merito alla terminologia e alle definizioni è indispensabile, urgente e non rinviabile, se non si vuole continuare a legiferare e normare a livello nazionale e regionale, in modo non talvolta incomprensibile.. Basti pensare ai contenuti degli Studi di Fattibilità e dei Documenti preliminari all'avvio della progettazione, documenti

sui quali, anche dopo le determinazioni dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici, permangono elementi che richiedono interpretazioni.

L'Analisi del Valore è stata prevista dall'Ordinamento italiano in materia di lavori pubblici e più precisamente nel Regolamento generale, art. 15 del DPR 554:1999 come metodo suggerito per le verifiche del progetto e nel Capitolato generale d'appalto delle opere pubbliche nell'articolo 11 del capitolato generale d'appalto (Decreto 145:2000). All'Impresa che si aggiudicava la gara veniva data l'opportunità di proporre al Responsabile del Procedimento (RP), soluzioni alternative a quella oggetto di gara, purché si dimostrasse che esse comportavano un miglioramento funzionale e/o un maggior grado di fattibilità in sicurezza in cantiere, a parità di costi o a minor costo, prevedendo in questo ultimo caso che il 50% dell'entità risparmiata dalla comunità andasse all'Impresa proponente (clausola incentivante). Una Legge Quadro di Assetto Ambientale e Territoriale non è più rinviabile. La Legge Urbanistica è del 1942!. Si chiarisca che la Programmazione (non la Pianificazione), deve precedere la Progettazione, traduzione di scelte compiute a livello di Programmazione e di Studi di Fattibilità. Da qui l'importanza di avere un Responsabile del Procedimento che coordina le attività in fase di Programmazione e al termine dei lavori redige il Documento preliminare all'avvio della Progettazione che può essere assegnata tramite Concorso o affidata a Professionisti, ma in tal caso un coordinamento dell'Ente

Committente rimane determinante. L'Analisi del Valore nelle Regioni è presente unicamente nella Legge della Regione Veneto in materia di lavori pubblici. Caratteristica del Processo è che la Gestione di Entità analoghe a quella Caratteristica del Processo è che la Gestione di Entità analoghe a quella presa in considerazione e di recente Realizzazione è importante che diventi il dato d'ingresso (*Input*) della Programmazione dell'Entità successiva. L'esperienza e la memoria sono il segreto del successo dei risultati ottenuti per la nuova Entità. Man mano che il Processo è reiterato aumenta il Valore.

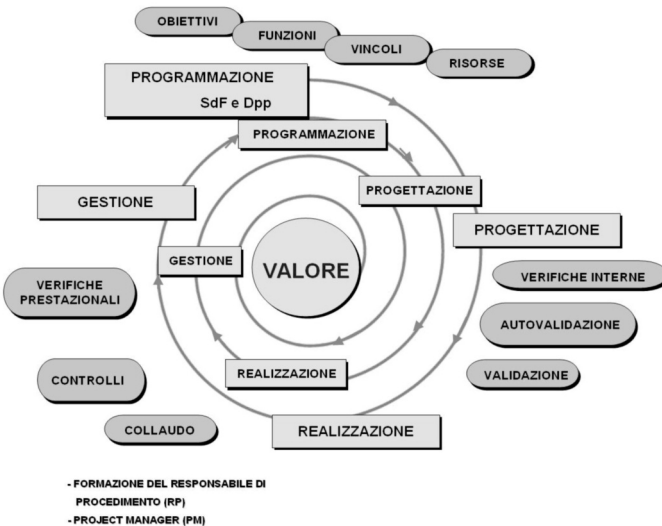
## 2. Programmazione

La Programmazione ha inizio quando l'Ente Pubblico o Privato si rende conto di dover dare un servizio a una comunità mediante un'opera (Entità), che deve essere affrontata con un'approfondita Informazione, attingendo anche dalla Gestione di opere analoghe di recente realizzazione. È importante riflettere sullo schema a spirale (*Fig. 1*).

L'Ente nomina un Responsabile del Procedimento (RP) che si occupa anche dei Programmi Triennali i quali richiedono che vi sia chiarezza nell'individuare i servizi da rendere e di conseguenza gli in-

**FIGURA 1**  
FASI DEL PROCESSO DEGLI INTERVENTI SUL TERRITORIO

1 PROGRAMMAZIONE CON STUDI DI FATTIBILITÀ  
2 PROGETTAZIONE | 3 REALIZZAZIONE | 4 GESTIONE



terventi da mettere in conto per realizzarli, interventi che devono essere suffragati da analisi e studi d'identificazione e quantificazione dei bisogni della collettività contenuti in Studi di Fattibilità (SdF), che mostrino come le proposte siano coerenti con gli obiettivi assunti come prioritari. Gli Studi di Fattibilità indicano, quindi, le caratteristiche funzionali, tecniche ed economico-gestionali che consentono di stabilire quali sono le necessità finanziarie per realizzare le opere, ma anche per gestirle nella vita utile ipotizzata.

Per attuare questa procedura occorre che ogni Ente di Programmazione si doti di un Sistema Informativo Territoriale (SIT) e di conoscenze derivanti da un approccio interdisciplinare atto a rilevare le componenti ambientali, storico-artistiche, architettoniche, ecc. da rappresentare in carte tematiche tali da consentire, all'occasione, di leggere in sovrapposizione tutti gli elementi senza la conoscenza dei quali non è possibile programmare alcun intervento nell'ottica della sostenibilità dello sviluppo. I programmi triennali dovranno essere pertanto ben definiti nelle fasi d'identificazione delle esigenze oltre che della definizione delle disponibilità finanziarie, e certe scelte dovranno essere confermate per la realizzabilità da Studio di Fattibilità (SdF).

AV consente di stimare il Costo globale del-

l'Entità considerata, senza che di questo esista un progetto, così come sempre accade allorquando si opera a livello di Enti di Programmazione, vale a dire ragionando in termini di funzioni legate ai servizi da rendere, alle esigenze, ai requisiti e alle prestazioni attese, rispettando i vincoli e assumendo dati dalla Gestione di opere analoghe di recente realizzazione. Ricapitolando: la Programmazione ha inizio quando l'Ente Pubblico o Privato si rende conto di dover dare un servizio a una comunità mediante un'Entità che ha necessità di essere studiata con un'approfondita Informazione, attingendo anche dalla Gestione di opere analoghe di recente realizzazione. Si tratta di una stima basata sulle Funzioni che l'Entità presa in considerazione potrà svolgere, con le prestazioni attese per la vita utile ipotizzata, eseguendo le attività di manutenzione previste dal Piano di Manutenzione programmata, che è parte integrante del Progetto esecutivo. Questa attività degli Enti di Programmazione, effettuata con il coordinamento del Responsabile del Procedimento, consentirà di redigere il Documento preliminare all'avvio della Progettazione, sulla base del quale viene bandito un Concorso di Progettazione o è affidato un incarico professionale a uno Studio di Professionisti scelti sulla base di *curricula* e quindi di esperienze fatte.

Al Responsabile del Procedimento è affidato l'incarico di coordinare il lavoro del gAV, prevedendo nel diario dei lavori un congruo numero di riunioni nelle quali è effettuata attività interdisciplinare, con tutti allo stesso tavolo o collegati in audio o videoconferenza. Il gruppo può comprendere come avviene negli Stati Uniti d'America una persona con il compito di fare domande a chiarimento delle attività svolte e dei risultati al momento ottenuti (provocatore).



Definizione di Esigenza: ciò che è necessario, bisogno ( Dizionario della Lingua Italiana).

Le Funzioni da prendere in considerazione sono quelle Primarie e le Funzioni Secondarie (non necessarie e non richieste, ma collegate per lo meno a una Funzione Primaria).

Riprendendo situazioni di Entità analoghe, di recente realizzazione, si potranno ipotizzare anche le risorse finanziarie per produrre e per gestire l'opera nella vita utile ipotizzata, tutti elementi che verranno a costituire la base indispensabile per la corretta progetta-

zione e per stimare con sempre maggiore approssimazione il Costo globale, che in seguito dovrà essere rigorosamente stimato e compreso nel Documento preliminare all'avvio della progettazione. La valutazione delle risorse economico-finanziarie necessarie per produrre e gestire l'opera in esame potrà avvenire per Ambiti Spaziali Omogenei (ASO), ricorrendo a banche dati. Il ragionamento va quindi portato sulle Funzioni che devono poter essere definite dai membri del Gruppo AV in modo libero, ma allo stesso tempo sintetico e possibilmente misurabile, per fare dei con-

**FIGURA 2**  
CLASSI DI ESIGENZE DI CUI ALLA NORMA UNI 8289:1981  
aggiornate al 12.11.2018

**Sicurezza (S)**

Esigenza di avere le condizioni per l'incolumità degli utenti, nonché per la difesa e la prevenzione dei danni dipendenti da fattori accidentali nell'uso del servizio preso in considerazione

**Benessere (B)**

Esigenza di avere le condizioni adeguate alla salute di chi vive negli ambienti presi in considerazione, nello svolgimento delle attività previste

**Accessibilità e Fruibilità (F)**

Esigenza di avere le condizioni per accedere agli ambienti e per fruire degli stessi

**Aspetto (estetica)**

Esigenza di avere le condizioni di una gradevole attività percettiva

**Gestione**

Esigenza di avere le condizioni relative all'economicità ed efficienza del servizio

**Integrabilità**

Esigenza di avere le condizioni dell'attitudine dei componenti a connettersi funzionalmente tra di loro

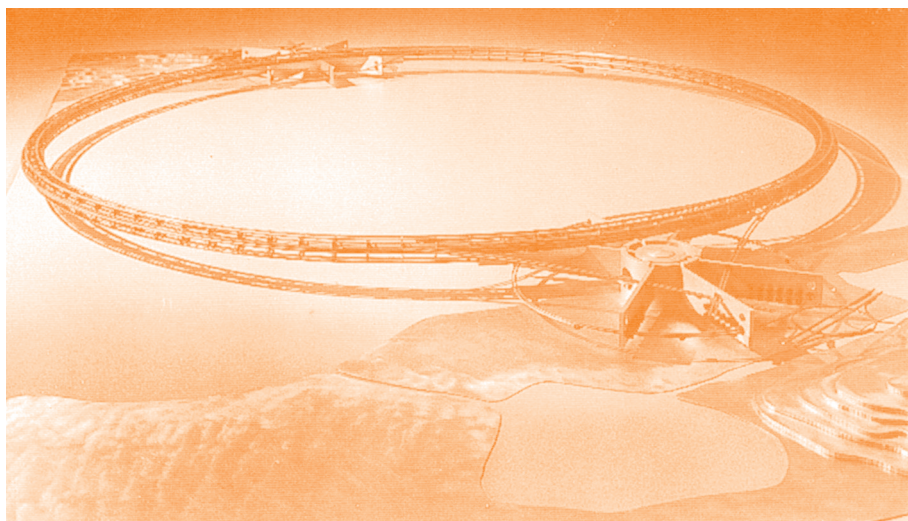
**Salvaguardia dell'ambiente**

Esigenza di avere le condizioni di attitudine dei componenti che esplicano il servizio al mantenimento o al miglioramento del sistema ambientale

fronti. Volendo porre l'accento sugli aspetti operativi di un progetto, quelli legati alla fattibilità dell'opera in cantiere in termini di sicurezza per i lavoratori, le funzioni da esaminare saranno quelle connesse agli aspetti della pratica realizzabilità in condizioni tali da non rischiare incidenti. Anche se le Funzioni estetiche fanno aumentare il valore di stima di un bene, ciò che con l'AV si va a esaminare è la risposta funzionale, facendo salvi gli aspetti estetici ai quali dovrà corrispondere il Gruppo di progettazione, sovrano per queste scelte per motivi deontologici. A ogni Funzione si attribuisce un peso: l'Indice di Valore (Iv), che è il rapporto fra l'Utilità e il Costo globale (Cg), della par-

te che svolge la funzione in esame. Le applicazioni di Analisi del Valore richiedono quindi che si abbinino i costi alle funzioni esplicate, finalizzati all'ottenimento di determinate prestazioni. Si tratta di imparare a mettere in rapporto le funzioni con i costi, il valore d'uso con le risorse, tenendo conto del Costo globale.

Per il Costo di gestione si tratta di tenere conto dei consumi energetici e della manutenzione programmata che presenta distinte le opere ordinarie da quelle straordinarie. I costi di sostituzione riguardano invece i tempi lunghi. Le statistiche che danno idea del Costo di gestione sono ricavabili in poche trattazioni, non essendoci una cultura del preven-



*Progetto di Ponte-Territorio, Stretto di Messina, Giuseppe Perugini, 1969*

tivo di costo per tipologie edilizie e per Ambiti Funzionali Omogenei (AFO).

Nella produzione in serie ci sono situazioni in cui basta l'eliminazione di una Funzione Secondaria per avere notevoli economie. Dell'Isola suggerisce l'Utilità di ricorrere all'Analisi del Valore in base al fatturato annuo dell'azienda presa in considerazione. Gli ambiti nei quali si consiglia di intervenire sono: analisi degli aspetti della produzione, individuazione di disfunzioni, creazione di soluzioni alternative, messa a punto di strumenti di reingegnerizzazione. Importante è non cadere nell'errore di pensare di svolgere l'attività da soli o guardando alle cose, anziché alle funzioni che esse svolgono.

La programmazione, attività che coinvolge aspetti politici, sociali, economici e tecnici, richiede un approccio metodologico pluridisciplinare coordinato, con fasi di lavoro interdisciplinari, per corrispondere alle esigenze in termini di servizi da rendere, agendo a supporto di coloro ai quali compete assumere le decisioni e le scelte. In materia di lavori pubblici lo strumento introdotto dall'articolo 14 del Regolamento di attuazione della L.109/94, il DPR 554/1999, è il Programma triennale con i suoi eventuali annuali aggiornamenti. Gli Enti sono tenuti a programmare gli investimenti all'interno

del Programma triennale e dei suoi eventuali aggiornamenti.

In tal senso le schede riportate dal D.M. del 21 giugno 2000, recante "Modalità e schemi tipo per la redazione del programma triennale, dei suoi aggiornamenti annuali e dell'elenco annuale dei lavori, ai sensi dell'art.14, comma 11 della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modifiche e integrazioni", non sono tali da supportare adeguatamente coloro ai quali competono le scelte.

AV nella fase di programmazione porta benefici a:

- coloro ai quali sono demandate le scelte, che saranno supportati da un metodo scientifico, nonché da una tecnica operativa finalizzata a decisioni consapevoli;
- collettività alla quale saranno assicurate opere realizzate nel rispetto di motivate priorità, valide nel tempo e gestibili con risorse verificate conoscendo a priori le spese di gestione;
- committenti che avranno a disposizione rigorosi preventivi;
- utilizzatori delle Entità che conosceranno a priori le spese di gestione dell'opera.

Se ben condotta, l'attività di programmazione permette di evidenziare se vi siano o meno le condizioni per evitare

**EUROPEAN STANDARD**

Analisi Funzionale (AF)	<i>Functions Analysis (FA)</i>	UNI EN 16271: 2013
Analisi del Valore (AV)	<i>Value Analysis (VA)</i>	UNI EN 1325: 2014
Gestione del Valore (GV)	<i>Value Management (VM)</i>	UNI EN 12973: 2018

che sia il contribuente ad anticipare l'intero importo dell'investimento, dando spazio ad attori privati disposti ad intervenire con le proprie risorse in procedure di Finanza di Progetto (*Project Financing*). Per favorire queste iniziative occorre ovviamente che l'intervento dia luogo a opere gestibili con equi profitti a favore del promotore. Da qui l'esigenza di rapportare l'Utilità (U) dell'Entità al Costo globale (Cg), prima che venga progettata, una volta che siano state quantificate le dimensioni dell'intervento semplicemente sulla base dei servizi da rendere.

### 2.1. Studi di Fattibilità (SdF)

Obiettivo principale dello Studio di Fattibilità (SdF) è quello di valutare la fattibilità tecnica, ambientale, e finanziaria di una entità in studio. Il Codice delle Valutazioni Immobiliari **Tecnoborsa** (Quarta edizione, 2011), ha dedicato un intero capitolo alla Valutazione dei programmi e dei progetti e allo Studio di Fat-

tibilità<sup>3</sup>. Lo studio di fattibilità comprende: obiettivo generale, altri obiettivi, analisi propedeutiche, evoluzione storica, identificazione dei requisiti. Suoi contenuti sono gli interventi previsti in fase di Programmazione, suffragati da analisi e studi d'identificazione e quantificazione delle esigenze della collettività. Si deve dimostrare che le proposte sono in conformità agli obiettivi assunti come prioritari. Gli Studi di Fattibilità indicano, quindi, le caratteristiche funzionali, tecniche ed economico-gestionali che consentono anche di stabilire quali sono le necessità finanziarie per

<sup>3</sup> Il Decreto legislativo 50/2016 e ss.nn.ii. di riforma del Codice dei contratti pubblici (Codice Appalti), ha focalizzato l'attenzione sul progetto di fattibilità tecnica ed economica. Veda si al riguardo anche la quinta edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari **Tecnoborsa** (2018) e l'articolo di Bambagioni G. (2016) sulla Valutazione economica dei progetti per investimenti in opere pubbliche e private.

La rilevanza del metodo AV deriva dal fatto che il nuovo ordinamento in materia di lavori pubblici lo introduce come metodo con il quale si possono verificare i progetti di opere complesse (DPR, 554/1999). Inoltre, l'Analisi del Valore è stata presa in considerazione per apportare e giustificare varianti migliorative al progetto (Dlgs, 145/2000, capitolato generale d'appalto dei lavori pubblici, art.11). In sede Regionale è stata la Regione Veneto a prevedere il ricorso all'Analisi del Valore per opere complesse.

La Programmazione, attività che coinvolge aspetti politici, sociali, economici e tecnici richiede un approccio metodologico pluridisciplinare coordinato, con fasi di lavoro interdisciplinari (tutti al medesimo tavolo), per corrispondere alle esigenze in termini di servizi da rendere, agendo a supporto di coloro ai quali compete assumere le decisioni e le scelte. Per questi motivi abbiamo suggerito il metodo dell'Analisi del Valore in materia di lavori pubblici. È impossibile Programmare se non si è a conoscenza della Gestione di Entità analoghe a quella affrontata, guardando a quelle di recente costituzione, perché occorre far tesoro della memoria.

realizzare le opere, ma anche per gestirle nella vita utile ipotizzata. Per avere le necessarie informazioni occorre che l'Ente di Programmazione si doti di un Sistema Informativo Territoriale (SIT) e di conoscenze derivanti da un approccio interdisciplinare atto a rilevare le componenti ambientali, storico-artistiche, architettoniche, etc. da rappresentare in carte tematiche che consentano, all'occasione, di leggere in sovrapposizione tutti gli elementi, senza conoscenza dei quali non è possibile programmare alcun intervento nell'ottica della sostenibilità

dello sviluppo. Gli SdF sono previsti anche nel Programma Triennale per definire le fasi d'identificazione dei fabbisogni e delle esigenze oltre che le disponibilità finanziarie.

Le Funzioni sono raccolte in Ambiti Funzionali Omogenei (AFOi) e gli spazi in Ambiti Spaziali Omogenei (ASOi). Da quando la Legge sui Lavori Pubblici prevede la responsabilità dei progettisti e il pagamento in proprio degli oneri derivanti da errori di progettazione, il ricorso all'Analisi del Valore diventa pertanto un mezzo efficace per abbattere i



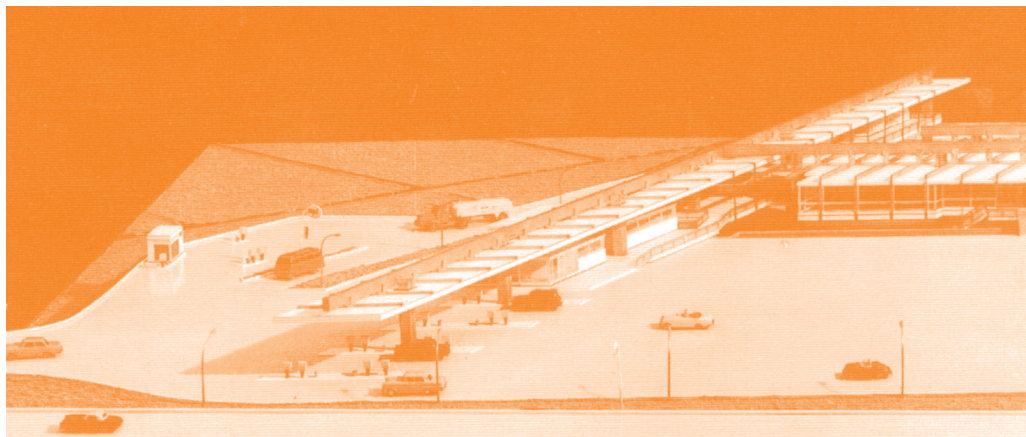
*Memorial delle fosse Ardeatine, Roma,  
Giuseppe Perugini, 1944-46*

rischi e, di conseguenza, per fare economia sugli aspetti assicurativi. Se la certificazione di un eventuale gruppo progettuale diverrà quindi condizione necessaria per avere delle positive condizioni a priori o addirittura per partecipare alla gara, le vere garanzie deriveranno in effetti dall'attività alla quale si faceva riferimento in precedenza dovendosi comprendere tutti i requisiti, ivi compresa la fattibilità in condizioni di sicurezza per i lavoratori (operatività).

Il Programma Triennale (PT) richiede che vi sia chiarezza nell'individuare i servizi da rendere e di conseguenza gli interventi da mettere in conto per realizzarli, interventi che devono essere suffragati da analisi e studi d'identificazione e quantificazione dei bisogni della collettività, contenuti in Studi di Fattibilità (Sdf), che mostrino come le proposte siano conformi agli obiettivi assunti come prioritari. I programmi triennali dovranno essere pertanto ben definiti nelle fasi di identificazione dei fabbisogni e delle esigenze (Qfe) oltre che della definizione delle disponibilità finanziarie, e le scelte dovranno essere supportate da Studi di Fattibilità (Sdf).

Sulla base di banche dati strutturate (quelle predisposte dall'Osservatorio dell'Autorità per la Vigilanza sui Lavori Pubblici con i Costi Standardizzati), è infatti possibile ricostruire il costo complessivo di un'opera non sulla base della sua traduzione materiale, di quello che è, ma di quello che fa, vale a dire in termini di funzioni che essa è chiamata ad esplicare o, in altre parole, di servizi che dovrà rendere, in modo da potersi tu-

rità (Sdf), che mostrino come le proposte siano conformi agli obiettivi assunti come prioritari. I programmi triennali dovranno essere pertanto ben definiti nelle fasi di identificazione dei fabbisogni e delle esigenze (Qfe) oltre che della definizione delle disponibilità finanziarie, e le scelte dovranno essere supportate da Studi di Fattibilità (Sdf).



*Area di servizio di Fabri, Autostrada del Sole, Giuseppe Perugini, 1964-65*

telare superando il momento in cui si passava alla fase di progettazione e di realizzazione senza una chiara conoscenza delle risorse finanziarie necessarie per la produzione e per la gestione nel ciclo di vita programmato.

L'opera degli Analisti del Valore in ausilio del Committente non rappresenta un costo aggiuntivo; esperienze statunitensi dimostrano che l'AV comporta delle economie a parità di risposta funzionale, quando non consenta di giungere addirittura a soluzioni di maggiore valore funzionale rispetto a quella analizzata. Nei lavori pubblici si è giunti perfino a prevedere una clausola incentiva che ripartisce l'entità risparmiata tra impresa e committenza, nel caso in cui la proposta migliorativa e più economica provenga dall'imprenditore.



Per attività che danno luogo a Entità altamente specializzate, tutto ciò si riassume in un adeguato background tecnologico, scientifico e organizzativo che l'impresa deve possedere e poter documentare. Tale background è necessario anche per operare in modo da non avere grosse difficoltà a ottenere la polizza di assicurazione indennitaria decennale di cui all'articolo 104 del DPR 554/99 e all'articolo 30, comma 4, della 109.

È possibile indagare sia sui costi delle Funzioni attese dagli utilizzatori che sui costi delle funzioni correlate ai prodotti. È importante considerare entrambi i casi, perché è possibile che si verifichi che:

- l'organizzazione abbia l'esperienza necessaria a confrontare parti o sottogruppi equivalenti di diverse soluzioni che eseguono la stessa Funzione o equivalente o un Ambito Funzionale Omogeneo (AFO);
- la squadra GV ritenga di concentrare le attenzioni sulle Funzioni di Costo più alto, in quanto esse offrono generalmente il miglior potenziale di miglioramento;
- sia essenziale considerare i Costi delle Funzioni attese dagli utilizzatori in quanto ciò rende possibile esaminare se tali Costi corrispondono all'importanza delle Funzioni per l'utilizzatore;
- questo è il principale mezzo di dialogo tra le persone del marketing e la squadra di sviluppo qualora venisse messo in discussione il livello di prestazione connesso a una Funzione e un elemento indispensabile per le decisioni.

Lo Studio di Fattibilità (SdF) si prefigge inoltre l'obiettivo particolare di valutare comparativamente, attraverso l'adozione di un metodo rigoroso e di strumenti operativi scientifici dotati di parametri di valutazione, che vedremo in un paragrafo a parte, soluzioni alternative a quella inizialmente presa in esame. Il metodo seguito nel redigere gli Studi di Fattibilità trova le sue origini nell'attività di ricerca che il Dott. Ing. Filippo Calvani ha condotto nel triennio 2001-2003 in occasione del Dottorato di Ricerca in Ingegneria Edile - Politecnico di Torino e Università di Pisa - nell'ambito del quale chi scrive faceva parte del Collegio Docenti come Responsabile scientifico e tutore del Dottorando.

**Per favorire queste iniziative occorre che l'intervento dia luogo a opere gestibili con equi profitti a favore del promotore**

La Programmazione ha termine con la redazione da parte del Responsabile del Procedimento del Documento preliminare all'avvio della progettazione (Dpp), così come previsto nell'Ordinamento in materia di lavori pubblici che ha avuto inizio con la Legge 109 del 1994 (Legge Merloni), per le opere pubbliche, è ovviamente utile anche per le opere private, in quanto è comune l'obiettivo di corrispondere a esigenze note, misurate e stabilite negli Studi di Fattibilità e riproposte in sintesi nel Dpp.

### 3. Progettazione

Lo schema a spirale dice che il Valore si ottiene con la ripetizione delle fasi: Programmazione con Studi di Fattibilità, Progettazione (dopo aver scritto da parte del Responsabile del Procedimento il Documento preliminare all'avvio della progettazione Dpp); dice ancora che la Gestione di opere analoghe realizzate recentemente deve diventare il dato di ingresso (*Input*) del Processo che ha inizio con la Programmazione.

La Progettazione ha come base informativa il Documento preliminare all'avvio della Progettazione (Dpp), il gAV lavora quindi sulle Funzioni e fa ipotesi di soluzioni che suggeriscono gli Ambiti Funzionali Omogenei (AFOi), cioè gli insiemi di funzioni che sono in diretto rapporto tra loro, che consentono di far corrispondere le destinazioni d'uso dei vari ambienti agli Ambiti Spaziali Omogenei (ASOi). Sul Libro di Lavoro saranno descritte e disegnate le parti considerate e riportati schemi e fast per rendere leggibili gli usi dei vari ambiti spaziali. Anche se non obbligatorio in Italia, si suggerisce di dotare il Progetto esecutivo Fascicolo del Fabbricato. I problemi nelle Costruzioni nascono, infatti, durante la Gestione quando, cosa inevitabile, si abbiano guasti, per esempio, agli impianti tecnologici. Gli interventi saranno facilitati dal fatto che chi ha seguito l'*iter* realizzativo sia in grado di introdurre nella costruzione un sistema informatizzato. La Domotica viene incontro a chi vuole facilitare anche l'uso del fabbricato. Con il progetto esecutivo è redatto anche il Piano di Manutenzione programmata.



Alla base delle analisi e delle valutazioni del Valore vengono sempre e comunque poste le sette classi di esigenze di cui alla norma UNI 8289:1981 che racchiudono tutte le esigenze, da specificare per ogni classe in base alla natura e alle caratteristiche dell'entità presa in considerazione.

Durante l'esecuzione degli elaborati preliminari, definitivi ed esecutivi, saranno effettuate stime del rapporto Utilità (U)/Costo globale(Cg) = Indice di Valore (Iv). Il ricorso all'Analisi del Valore diventa un mezzo per abbattere i rischi e

di conseguenza per ottenere dalle Compagnie di Assicurazione polizze più vantaggiose. Questa prassi, quasi si trattasse di un 'collaudo in corso d'opera' del progetto, consente di ridurre occasioni di penali e di contenzioso e di conseguenza di abbattere gli oneri finanziari conseguenti a ritardati pagamenti.

Tutte condizioni che portano quindi al progetto operativo o cantierabile, così come previsto per le opere con finanziamento europeo. Richiamandosi a criteri di funzionalità, affidabilità, sicurezza, manutenibilità, durabilità e conser-



*Piano di zona Ina-Casa, Roma Tuscolano,  
Giuseppe Perugini, 1950-51*

vazione di un elevato valore economico nel tempo – nel pieno rispetto dell’esigenza estetico-formale, anch’essa riconducibile nell’Indice di Valore a una valutazione monetaria – l’Analisi del Valore (AV), diventa anche metodo di supporto alle scelte e alle decisioni, oltre che strumento per l’abbattimento dei rischi, a vantaggio quindi della sicurezza nei cantieri. Giova a tal proposito rilevare che la legge sui lavori pubblici prevede la responsabilità dei progettisti e il pagamento in proprio degli oneri derivanti da errori di progettazione; l’applicazione di AV potrà portare anche all’ottenimento di polizze assicurative più vantaggiose per il gruppo progettuale. Il legislatore introdusse nei lavori pubblici il ricorso non obbligatorio all’Analisi del Valore per confrontare le soluzioni in fase di progettazione [art.15, comma 11, del Regolamento], consigliando quindi di assumere come ‘paragone’ per la valutazione della soluzione proposta e di quelle alternative gli Indici di Valore. Quello però che manca nel Regolamento, e che sarebbe assai importante avere, è l’obbligatorietà per i lavori complessi che gruppi esterni a quello progettuale di Analisti del Valore potessero compiere le verifiche *in itinere* degli elaborati preliminari e definitivi e con il RP di procedere alla validazione degli elaborati esecutivi. Introducendo l’Indice di Valore nella Progettazione si superano i limiti del *design to cost*, mera ricerca di riduzione dei costi con il rischio di portare a soluzioni incapaci di garantire il servizio richiesto, e quindi la soddisfazione di tutte le reali esigenze di tutti gli interessati.

Per quanto attiene il ricorso ad AV nelle altre fasi del processo delle costruzioni civili è importante rilevare che, anche per chi osservava che si concedono tempi troppo ristretti ai progettisti, fatto 100 il tempo che va da quando si pensa di soddisfare ai bisogni rilevati tramite la realizzazione di un’opera a quando essa è messa in esercizio, passa un tempo che oggi è caratterizzato da un lunghissimo periodo di realizzazione, proprio perché si sono omessi troppi elementi in fase di programmazione e si è dato poco tempo per elaborare il progetto. In altre parole, in mancanza di elementi programmatici non c’è chiarezza d’idee, mancano gli *input* per i progettisti e con il poco tempo dato a questi ultimi gli elaborati prodotti non sono cantierabili e si allungano i tempi di realizzazione con notevoli diseconomie.

**La norma  
Uni 10838:1999  
comprende definizioni  
e terminologia  
del settore edilizio**

Tramite lo studio dei processi che stanno alla base dell’organizzazione presa a riferimento e la messa a punto di procedure generali e operative così come risultano dallo studio dei processi stessi, si addivene a piani di formazione della dirigenza e del personale, alla previsione di verifiche ispettive interne, si mettono in evidenza eventuali azioni correttive e, tramite un’accurata documen-

tazione di tutti gli atti, dai documenti di produzione a quelli di contratto con i clienti, comprendenti anche un'assistenza post-vendita, si opera nella logica dell'implementazione, vale a dire del continuo miglioramento dei servizi erogati. Si tratta di attività che hanno come primario obiettivo il soddisfacimento delle esigenze degli utilizzatori del prodotto o degli utenti dei servizi, ovviamente all'interno delle esigenze di chi ha dato origine e gestisce il processo produttivo, partendo dalla messa in evidenza di quali sono i reali bisogni nel tempo per fare scaturire dal rispetto delle condizioni per raggiungere questo scopo, le attività e le azioni aziendali.

Il Costo globale sarà stimato dal gruppo AV in fase di Programmazione sulla base delle esperienze riguardanti Entità analoghe e recentemente realizzate. Toccherà poi al gruppo di progettazione mettere attenzione sul comportamento dell'opera nella vita utile ipotizzata, per la quale è attuato il Piano di manutenzione programmata che consente di mantenere costanti le prestazioni richieste a costi di esercizio preventivati.

### 3.1. Capitolato Prestazionale

La norma Uni 10838:1999 comprende definizioni e terminologia del settore edilizio. In essa sono anche precisati elaborati grafici, capitolati, relazioni descrittive e tecniche.

La Uni 8290 parte 1 è una raccomandazione tecnica che definisce tre livelli di scomposizione di un organismo edilizio, ovvero: la Classe di unità tecnologiche, Le unità tecnologiche e le Classi di ele-

menti tecnici. Nel testo si definiscono anche i termini degli elementi della costruzione, quali le Strutture di fondazione, le Chiusure esterne, gli Impianti, etc. La legge 109/94 descrive nell'art. 16, comma 5, il Capitolato descrittivo o prestazionale come un elemento necessario alla completezza del progetto esecutivo. Il Capitolato prestazionale è un documento necessario per ogni appalto concorso, da abbinare al progetto preliminare.

Il DPR 554/99, confermando quanto contenuto nella Legge, specifica inoltre all'art.18 comma, 2 lettera b, che ogni progetto preliminare riguardante opere oggetto di appalto concorso o concessione di lavori deve essere corredato da un Capitolato speciale prestazionale i cui contenuti vengono specificati nel dettaglio dall'art. 24 e riguardano le necessità funzionali, i requisiti e le specifiche prestazioni dell'intervento, in modo che questo risponda alle esigenze della stazione appaltante e degli utilizzatori, nel rispetto delle rispettive risorse finanziarie. Inoltre, nel Capitolato prestazionale dovranno essere specificate le opere generali e le eventuali opere specializzate comprese nell'intervento con i relativi importi, oltre a una tabella degli elementi e sub-elementi in cui l'intervento è suddivisibile, con l'indicazione della loro importanza nella successiva valutazione comparativa nella gara d'appalto.

Il Capitolato prestazionale trova inoltre il ruolo principale nella concessione di lavori pubblici per elaborare proposte di Finanza di Progetto (*Project Financing*), per un'informazione tecnica chia-

ra e precisa, sia nella descrizione del modo con cui l'intervento proposto soddisfa le esigenze della stazione appaltante, che per la descrizione degli elementi e sub-elementi dell'opera.

Nel caso di appalto concorso il ricorso alla norma Uni 10838 serve anche per predisporre una valida informazione tecnica per un'eventuale gara di appalto lavori e nelle relazioni tecniche.

La norma UNI 8289:1983, limitata al campo dell'edilizia, fornisce una base terminologica importante per la messa a punto di alcuni elementi del capitolato prestazionale.



*Hotel Delta, Roma,  
Giuseppe Perugini, 1973-75*

## 4. Realizzazione

L'Analisi del Valore può essere applicata anche in cantiere come fanno da anni in Giappone.

### 4.1. L'Analisi del Valore a vantaggio della sicurezza per la riduzione del rischio nei cantieri temporanei e mobili

a cura di Pier Luigi Maffei  
e Alessandro Frolla

Gli ultimi accadimenti collegati alle morti bianche e le ultime novità normative per il settore delle costruzioni civili ed edili evidenziano ancora una volta la necessità di un metodo che preveda un'attività interdisciplinare coordinata da un esperto AV, in particolare dal Responsabile del Procedimento dell'Entità che si prende in considerazione. Per questo motivo si suggerisce di ricorrere all'Analisi del Valore (AV). AV consente di portare a sintesi e ottimizzare i compiti e le responsabilità che la norma in vigore prevede per le diverse figure interessate nel processo delle costruzioni civili ed edili: committente, progettista, direttore dei lavori, lavoratori e controllori.

C'è l'esigenza di iniziare dall'attività programmatica, in modo tale che la procedura sia scritta nel Documento preliminare all'avvio della progettazione, dando adeguato spazio alla valutazione dei rischi connessi con l'ambiente nel quale l'opera deve essere realizzata, con le tecnologie adottate, con le soluzioni progettuali individuate, con le mansioni dei lavoratori previsti in cantiere, ma soprattutto stabilire controlli e verifiche delle opere e armonizzazione le attività di

tutti i soggetti presenti in cantiere. L'Analisi del Valore è svolta da un gruppo di lavoro coordinato da un esperto AV e costituito da figure in grado di coprire tutte le professionalità del processo.

Prima dell'inizio dei lavori si procederà a:

1. leggere il documento sul processo produttivo, con la definizione e sviluppo di tutte le fasi lavorative necessarie per la realizzazione delle opere distinte per categorie di lavoro;
2. riesaminare la progettazione operativa, al fine di ridurre i rischi connessi con lo svolgimento delle varie fasi lavorative, individuando le parti del lavoro che abbiano necessità d'implementazioni e coordinamento tra la fase progettuale realizzativa anche dopo la validazione del progetto;
3. valutare i rischi connessi con le fasi lavorative esaminate;
4. leggere il documento che riguarda la gestione delle fasi previste dal progetto e la realizzazione dell'opera, attraverso la definizione di liste di controllo implementabili.

L'ausilio dell'Analisi del Valore nell'organizzare il cantiere per la sicurezza non va a sostituire gli attuali strumenti della prevenzione (PSC, POS, valutazione dei rischi), ma li integra. Nel caso si rilevi qualche mancanza si colmino le eventuali lacune con elaborazioni aggiuntive. L'elenco di tutte queste informazioni servirà come base per studiare le misure di prevenzione dei rischi d'incidenti con una serie di misure cautelative, contenenti le stesse informazioni, ma con un grado di dettaglio maggiore, per permettere la verifica di una regolare distribuzione dei la-

vori divisa per zone d'esecuzione: trattandosi d'edifici semplici si può fare per piani, nei casi più complessi per aree all'interno di uno stesso piano.

Si tratta d'identificare tutti gli elementi necessari, organizzarli e sistamarli per ridurre al minimo i rischi dei lavoratori legati agli approvvigionamenti e allo stoccaggio dei materiali e di prevedere gli equipaggiamenti di protezione.

Particolare attenzione sarà posta anche alle condizioni di lavoro, prevedendo i mezzi necessari per la manutenzione e la conservazione efficace di tutte le installazioni sociali dei lavoratori e per



*Progetto per il Centre Beaubourg, Parigi, Giuseppe Perugini, 1971*

un'adeguata pulizia di tutte le zone di passaggio e di permanenza.

Qualunque sia l'importanza dell'opera, è sempre necessario studiare l'installazione e l'organizzazione del cantiere, analizzando le caratteristiche di costruzione, gli equipaggiamenti da usare e lo spazio disponibile. Nel caso di un cantiere situato in un centro urbano con densità edilizia elevata, l'area della sua occupazione sarà condizionata per le limitazioni di spazio, con necessità di rinunciare alle installazioni fisse a causa delle ridotte dimensioni.

Sebbene non esista un modello tipo per organizzare un cantiere 'perfetto', poiché ognuno di questi ha esigenze proprie, è possibile stabilire delle regole: dopo l'implementazione iniziale si studierà come disporre le installazioni principali, partendo da quella ritenuta prioritaria (non condizionata dalle altre), arrivando fino all'analisi dettagliata di tutte le operazioni che si conglobano tra loro.

Si possono evidenziare due particolari tipi di liste in rapporto ai rischi: quella dei lavori e quella dei materiali, la prima delle quali deve essere elaborata facendo riferimento esplicitamente a tutti i casi di rischio d'incidenti possibili adottando, per ogni caso le misure di sicurezza necessarie. Si tratta di lavori che: espongono i dipendenti a rischi di sprofondamento e di caduta da altezze rilevanti (il tutto aggravato dalla natura delle attività o dei mezzi utilizzati, dal posto o dalla situazione del lavoro); espongono i lavoratori a sostanze chimiche, biologiche o tali che prevedano un obbligo legale di vigilanza medica.

Si tratta inoltre di lavori a rischio di radiazioni ionizzanti o in prossimità di linee elettriche d'alta tensione; altri ancora che implicano rischio d'affogamento o nell'utilizzazione d'esplosivi, nel montaggio e smontaggio d'elementi prefabbricati e di qualsiasi altra attività considerata suscettibile di costituire un grave rischio per la sicurezza e la salute dei lavoratori.

**Qualunque sia l'importanza dell'opera è sempre necessario studiare l'installazione e l'organizzazione del cantiere**

La lista dei 'materiali soggetti a rischi' deve essere elaborata nella fase di progettazione con il progettista coadiuvato dal coordinatore di sicurezza e salute. Essa deve essere completata prima o almeno durante l'inizio dell'esecuzione dei lavori e, in particolare, quando s'introducono attività non previste, implicanti l'impiego di materiali pericolosi nella loro manipolazione. Escludere i materiali che impiegano l'amianto nella loro composizione (rischio di cancro) e materiali che comportano il rischio di dermatosi. Segue il Programma che prende in considerazione la Gestione di:

- rischi
- valore
- forniture

in base alla quale è redatta una Guida con liste di controllo per sviluppare un programma operativo, all'interno del

quale s'individuano circuiti di retroazione negativa o azioni iterate che devono essere sviluppate per definire una valida soluzione.

Il progetto comporta di:

- scrivere un documento che costituisca la base delle decisioni di progetto; prevedere soluzioni con elementi facilmente programmabili e gestibili;
- identificare le funzioni che devono essere sviluppate per ottenere i risultati attesi;
- identificare le relazioni di dipendenza fra le attività con idonea documentazione;
- stimare la quantità e la durata delle attività;
- analizzare i requisiti e le risorse per produrre il programma e successivamente il progetto;
- stimare la quantità delle risorse necessarie per completare le attività;
- attribuire il costo alle risorse utilizzate in ogni attività.

I trabattelli sono utilizzati in molteplici attività effettuate nei cantieri temporanei o mobili quando ci sia la necessità di spostarsi rapidamente nel luogo di lavoro e si debbano eseguire attività ad altezze non elevate.

## 5. Gestione

È la fase che inizia con l'entrata in esercizio dell'opera collaudata e prosegue per tutta la vita utile ipotizzata. Si tratta di agire in modo tale da conservare le prestazioni dell'Entità considerata inalterate nel tempo mediante adeguati interventi di Manutenzione programmata, resi più razio-

nali dall'introduzione di tutti i meccanismi di un sistema informatizzato, oggi previsti nei cosiddetti 'edifici intelligenti'.

AV offre un contributo di grande rilevanza sociale ed economica perché consente ai lavoratori di operare in sicurezza e di 'misurare' la rispondenza dell'Entità alle esigenze in termini di prestazioni, creando i presupposti per un'informazione completa da anteporre ai commenti, fornendo cioè tutti gli elementi che entrano in gioco e limitando di conseguenza i margini di rischio di errore e di omissioni.

In Giappone la ricerca delle condizioni più vantaggiose continua anche in fase di realizzazione dell'opera, in rapporto alle risorse disponibili, previste nel Costo globale. Le modifiche prospettate saranno logicamente anche il frutto delle caratteristiche e delle esperienze dell'impresa proponente, sconosciuta al momento del progetto portato in gara. Nelle organizzazioni di grandi dimensioni è normale introdurre un modello strutturato del lavoro, per assistere i dirigenti nell'efficace applicazione di quanto previsto nel progetto operativo, ricorrendo a strumenti specifici per la gestione.

L'organizzazione, le attrezzature, la composizione della squadra, la dimensione d'impresa sono tutte condizioni che entrano in gioco rivelandosi decisive per far compiere un salto qualitativo e quindi economico, se non altro nell'accezione più ampia del concetto di economia che presuppone che vi siano vantaggi per la comunità. Non si tratta quindi di prendere in esame varianti in corso d'opera, bensì di valutare già prima dell'inizio dei la-

vori se vi siano risposte progettuali importanti, più vantaggiose per la comunità e quindi, in una parola, di maggior valore rispetto alla soluzione esaminata, corrispondente a quanto proposto nel progetto esecutivo validato portato in gara. Oggi un'azienda è, infatti, chiamata a esprimersi anche in termini di diversificazione di prodotto, di velocità nella consegna del prodotto finito, nel poter assistere il cliente nella fase gestionale, nel dare consigli in merito alle richieste formulate, etc.

Oltre alle verifiche periodiche interne ci sono quelle esterne da parte di soggetti terzi accreditati i quali, a seguito della loro attività, certificheranno la rispondenza dell'opera in rapporto alla soddisfazione dei bisogni degli utilizzatori o degli utenti. Il sistema sarà tanto più efficiente ed efficace nel tempo, quanto più si passerà dal rispetto di regole a un'applicazione delle stesse per 'cultura' maturata in ogni componente del sistema organizzativo, tanto più perché la risposta alle esigenze evolve nel tempo fino al punto di richiedere un continuo miglioramento della struttura organizzativa e produttiva. Il manuale della qualità è quindi un documento *in fieri* scritto dagli stessi attori del processo, in quanto capito e condiviso da tutte le componenti in gioco. I complessi equilibri, corrispondenti alle tante variabili in gioco, costringono a tenere conto dell'uso delle risorse energetiche, punto essenziale anche per il futuro del pianeta Terra avendo stabilito il rapporto tra le forme d'inquinamento e le emissioni di CO2 con i cambiamenti climatici.

In sintesi, si può dire che nel Valore di Miles sono presenti e portati a raffronto i concetti di utilità e di qualità realizzativa.

## 6. Tecnica Operativa

Quando un Ente di Amministrazione Pubblica o Privata riconosce la necessità di intervenire in una Comunità per dare un servizio di cui è carente, se non ne sia addirittura priva, ha inizio una complessa attività che vede impegnati Politici, Amministratori, Funzionari o Persone direttamente o indirettamente interessate con la necessità di ricorrere a un metodo adatto a dare una razionale risposta. Secondo l'importanza del servizio che si decide di dover rendere si compie una scelta di persone che andranno a costituire il Gruppo di Lavoro gAV coordinato da un esperto AV.

La dimensione e le caratteristiche del territorio, il luogo, il clima e altri elementi suggeriranno il tipo di servizio da dare, la durata o la vita utile del servizio stesso e altri caratteri che saranno suggeriti dalle professionalità delle persone del gAV, che gli Americani ampliano con l'inserimento di una persona che assume l'impegno di essere un 'provocatore', uno cioè che pone domande e porta sue idee in discussione.

### 6.1. Formazione del Gruppo di Lavoro AV (gAV)

L'Ente Committente nomina quindi un Responsabile del Procedimento (RP), scegliendolo tra gli esperti AV per precisare le attività da mettere nel programma di lavoro, prevedendo un'importante quota di riunioni di attività in-



terdisciplinare, vale a dire con tutti i membri del gAV a un medesimo tavolo o collegati, quando operano a distanza, in audio o tele conferenza. Non si escludono fasi di lavoro individuale o per sottogruppi, purché tutta l'attività figuri nel Libro di Lavoro che sarà tenuto dal Responsabile del Procedimento o da suo delegato. È così che ha inizio l'attività del gAV partendo dall'Informazione e dall'Analisi Funzionale.

Per individuare e dare strategie all'interno d'iniziative volte a una reale eco sostenibilità dello sviluppo, passando da enunciazioni di principio a realistici programmi e progetti di opere utili alla collettività oggi e domani, si è adottata l'Analisi del Valore (AV), come metodo dotato di strumenti operativi per interventi complessi, nelle fasi del Processo di Programmazione, Progettazione, Realizzazione e Gestione.

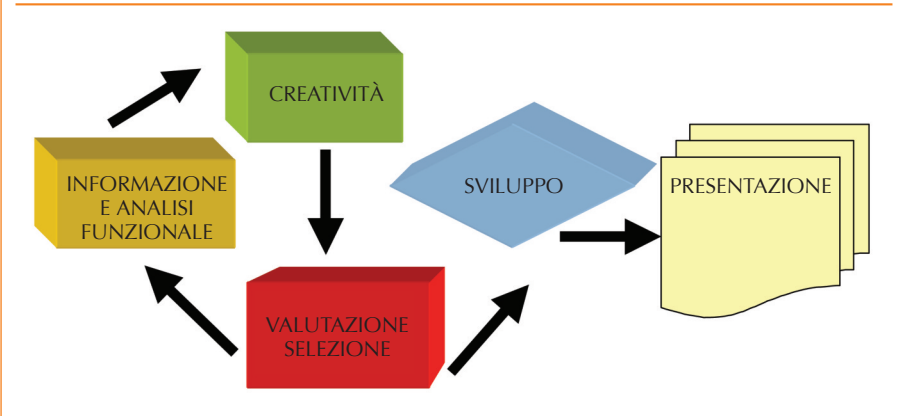
AV consente di programmare gli interventi all'interno delle risorse disponibili nel momento in cui si va a intraprendere una qualsiasi iniziativa, ma anche in prospettiva futura, nel rispetto delle condizioni di uno sviluppo eco sostenibile per le attuali e per le future generazioni.

Con AV è possibile mettere al medesimo tavolo tutte le necessarie competenze e, mediante l'attività di un coordinatore esperto AV nominato dal Committente in fase di Programmazione come Responsabile del Procedimento (RP), prevedendo anche Studi di fattibilità (SdF), è possibile portare tutti gli aspetti a unità in un'Entità di Valore.

I Casi che si possono presentare al gAV sono due:

- 1) il gruppo AV (gAV), è chiamato a cercare l'Entità capace di dare le prestazioni attese;

**FIGURA 3**  
FASI DELLA TECNICA OPERATIVA



2) il gruppo AV (gAV), è chiamato a valutare e mettere a confronto più soluzioni di una medesima Entità, non limitandosi a considerare l'efficienza e l'efficacia al momento in cui si comincia a utilizzarla, bensì in tutto il tempo che s'intende prendere in considerazione, definito vita utile ipotizzata (vui).

La Tecnica Operativa si articola in cinque fasi:

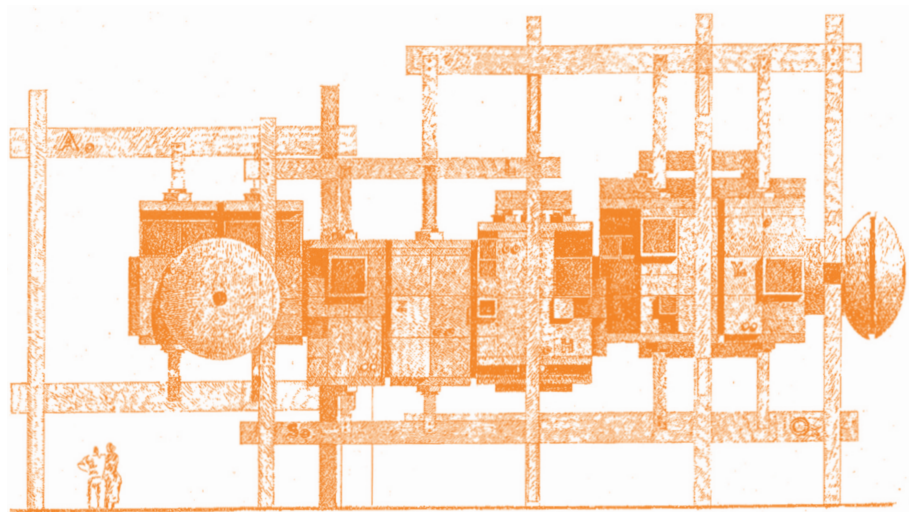
1. Informazione e Analisi Funzionale
  2. Creatività
  3. Valutazione e Selezione
  4. Sviluppo delle soluzioni prescelte
  5. Presentazione delle soluzioni prescelte.
- Segue un'eventuale fase d'implementa-

zione dell'Entità in fase di Gestione, se richiesta dall'Ente Committente che ne abbia motivi basandosi sull'Indice di Valore di Entità analoghe.

## 6.2. Informazione e Analisi Funzionale

L'Informazione è la prima tappa che deve affrontare il Gruppo AV e, contemporaneamente, ha inizio l'Analisi Funzionale per precisare il servizio richiesto, con le prestazioni attese.

All'inizio il Responsabile del Procedimento coinvolge tutti i membri del gAV in sopralluoghi, visite, studi e spazi di ricerca. Tra le prime iniziative si comincerà a individuare, elencare e definire con un



*Casa sperimentale, Fregene,  
Giuseppe Perugini, 1968-71*

verbo transitivo attivo e un sostantivo misurabile (binomio funzionale) le Funzioni che l'Entità presa in considerazione svolge o consente di fare eseguire, e classificarle riportandole in un FAST suddivise in Funzioni Primarie Principali (necessarie e richieste), Funzioni Primarie Complementari (non necessarie, ma motivatamente richieste) e Funzioni Secondarie (non necessarie e non richieste e pertanto da eliminare, a meno che non tengano in vita Funzioni Primarie).

Le Funzioni che il gAV individua come utili in base alle sette Classi di esigenze (UNI 8289:1981), saranno valutate anche in base alle Prestazioni richieste o che il gAV giudica di dover considerare. Il gruppo AV si rivolge a più fonti e, in particolare, ricerca i dati tra la Gestione (quarta parte del Processo che comprende: Programmazione con Studi di Fattibilità, Progettazione, Realizzazione e Gestione), di Entità analoghe di recente realizzazione che si presentano importanti per avere elementi utili per l'*iter* processuale in studio. La Gestione è assunta quindi come dato d'ingresso per la Programmazione della nuova Entità. Avendo già descritto, elencate e classificate le Funzioni dell'Entità in studio, s'individuano di essa gli  $n$  Ambiti Funzionali Omogenei (AFO $i$ ) e gli Ambiti Spaziali Omogenei (ASO $j$ ), anche per fare una prima stima delle risorse economiche necessarie da comunicare al Committente per verificarne la disponibilità. Si procede contestualmente alla verifica dei vincoli e dei requisiti, tenendo conto anche degli Studi di Fattibilità (SdF), realizzati in fase di Programmazione.

Man mano che si formano le prime ipotesi che poi, a rovescio, saranno descritte nel Documento preliminare all'avvio della progettazione (Dpp), si potrà decidere anche di fare degli Studi di Fattibilità (SdF). Il Responsabile del Procedimento annota tutti i dati in schede nel Libro di Lavoro.

Un esempio, l'Elenco di Funzioni che riguardano l'utenza di un Treno: Accedere alla carrozza, Circolare nel convoglio, Accedere alle varie parti della carrozza, Accedere alle sedute, Stare seduti, Alzarsi agevolmente, Attendere in piedi, Godere di condizioni di benessere ambientale, Riposare, Leggere, Scrivere, Lavorare mediante attrezzature informatiche, Telefonare a mezzo del cellulare, Dialogare, etc.

### 6.3. Creatività

Il gruppo AV si dedica a sviluppare i contenuti dell'Entità presa in considerazione. Le attività del gAV saranno riportate sul Libro di Lavoro con schede di lavoro e liste di controllo. Con uno sforzo creativo, scevro da preconcetti, abitudini, limiti, criteri prestabiliti e tradizioni, si generano idee per individuare eventuali altre soluzioni.

Una delle tecniche utilizzate nella fase creativa è la Teoria dei Giochi (*Gaming Simulation*), che mette al tavolo della discussione tutti gli attori, creando le premesse per portare le  $n$  dimensioni del tema affrontato a proposte caratterizzate dalla completezza, dalla varietà e dall'integrazione di tutti gli aspetti.

Si tenga conto che quanto affermato vale anche per parti di opere, per il recupero

ro del patrimonio edilizio, nella scelta di prodotti e dei materiali. Si dà risposta anche a chi si chiede come migliorare un prodotto, a parità o con un aumento di Utilità e a parità o a minor Costo globale. Si risponde così alle esigenze di mercato che richiede di considerare anche gli aspetti sociali, ambientali, psicologici, estetici.

Si procede quindi a stimare l'Utilità dell'Entità tramite la sommatoria delle Utilità degli  $n$  AFOi che la costituiscono. La stima dell'Utilità di un'AFO che è legata alle prestazioni richieste, descritte nel Dpp, è data dal minimo prezzo che si è disposti a pagare per ottenerla, assumendo come unità di misura il denaro, vale a dire in termini di disponibilità a pagare un determinato importo.

Il gruppo di Analisi del Valore (gAV), si dedica a sviluppare i contenuti dell'Entità presa in considerazione e attribuisce i pesi alle Classi di esigenze (UNI 8289:1981), in base al grado di soddisfazione; attribuisce inoltre i pesi alle singole esigenze per ogni classe. Stimati l'Utilità (U), espressa in moneta e il Costo globale (Cg), si ha l'Indice di Valore di Miles uguale a  $U/Cg$ .

#### 6.4. Valutazione e Selezione

Nella fase di Valutazione e Selezione il gruppo di Analisi del Valore (gAV), richiamate le definizioni di Utilità (U) e di Costo globale (Cg), si appresta a 'misurare' la rispondenza dell'Entità alle esigenze in termini di prestazioni. Nello stimare il Cg, che tiene conto anche della Gestione, entrano in gioco anche la manutenzione programmata e il Fasci-

colo del Fabbricato, che in Italia non è ancora reso obbligatorio per legge.

Elencate le esigenze per ciascuna classe si attribuiscono i pesi alle Classi di esigenze (UNI 8289:1981), in base alla natura e alle caratteristiche dell'Entità presa in considerazione, richiamati i Requisiti e i Vincoli (leggi, norme cogenti, prestazioni attese, vita utile ipotizzata), tramite il confronto a coppie si stimano i pesi delle specifiche esigenze, valutati all'interno della singola classe, in base alla natura e alle caratteristiche dell'Entità descritta. Il grado di soddisfazione delle esigenze si calcola come prodotto dei pesi delle singole esigenze e della classe di appartenenza.

Il gAV stima l'Utilità (U), delle Funzioni Primarie (o degli AFOi), assumendo come unità di misura il denaro. Si tratta di esprimere la disponibilità a pagare un determinato importo per ottenere le funzioni primarie.

L'Unità di misura è quindi il denaro come per il Costo globale.

Utilità dell'Entità in oggetto è la somma delle Utilità di tutte le Funzioni Primarie o delle Utilità degli AFOi.

Il Costo globale dell'Entità considerata può essere messo in relazione con le Funzioni e/o con gli AFO. I calcoli si possono eseguire passando dagli AFO agli ASO, Ambiti Spaziali Omogenei.

Analogamente, occorre che il gAV stimi le relative quote del Costo globale. Dai rapporti  $U/Cg$  si hanno gli Indici di Valore (Iv), nella versione di Miles e da questi l'Indice di Valore (Iv), dell'Entità.

Ricapitolando: nei vari passaggi entrano in gioco le funzioni, le esigenze, i requi-

siti, i vincoli, le prestazioni attese nella vita utile ipotizzata per l'Entità presa in considerazione che può essere complessa come nel caso di un Sistema Ambientale, Territoriale e Urbano, con attenzione rivolta all'eco sostenibilità dello sviluppo, pensando alle future generazioni.

### 6.5. Sviluppo delle proposte selezionate

In questa fase s'introducono tutti gli elementi necessari a dimostrare la validità delle proposte selezionate a coloro ai quali competono le decisioni, sviluppandole nei dettagli.

### 6.6. Presentazione delle proposte selezionate

In questa fase si dà importanza e si cura come presentare i risultati conseguiti a coloro ai quali competono le decisioni e le scelte. L'Entità è presentata accompagnata da una relazione illustrativa che offre le motivazioni che hanno portato alla selezione.

### 6.7. Eventuale Implementazione dei risultati

Prima di stimare il Costo finale per la dismissione, il ripristino funzionale o il cambio di destinazione d'uso al termine della vita utile ipotizzata, tenendo conto che anziché di un addendo si possa avere un sottraendo, qualora il Valore residuo risultasse superiore al costo da sostenere, il Committente può richiedere al RP e quindi al gAV di effettuare una verifica dell'Entità per valutare se merita di effettuare una eventuale implementazione dei risultati ottenuti al termine dal-

la quinta fase della Tecnica Operativa. Nell'articolo 15, comma 11 del DPR 554/99 l'Analisi del Valore (AV), veniva invece solamente suggerita, non era cioè resa obbligatoria, per le verifiche del progetto e nell'art. 11 del Capitolato generale d'appalto delle opere pubbliche si dava alle Imprese vincitrici di gara, a lavori aggiudicati, l'opportunità di proporre con l'Analisi del Valore soluzioni alternative a quella oggetto di gara, purché il proponente dimostrasse che quanto proposto comportava il miglioramento funzionale e, aggiungiamo noi, un maggior grado di fattibilità in condizioni di sicurezza per i lavoratori e per quanti operano in cantiere.

**In sintesi si può dire che nel Valore di Miles sono presenti e portati a raffronto i concetti di utilità e di qualità realizzativa**

L'argomento è stato occasione di dibattito riscontrando successo di interessi in un Convegno del 27 maggio 2008 organizzato da AIAV - Associazione Italiana per la Gestione e l'Analisi del Valore, dal CeSAV - Centro Studi per l'Analisi del Valore, e da AIAS - Associazione Italiana Ambiente e Sicurezza. Coordinatore in sede di Convegno è stato l'autore del presente articolo, unitamente a Relatori esperti di diversi Enti. Una Giornata Informativa con Tavola Rotonda su: La Sicurezza nei Cantieri Edili - informazio-

ne - educazione - formazione - cultura - comunicazione, si è inoltre svolta nell'Aula Magna della Facoltà di Ingegneria dell'Università di Pisa con un riconoscimento di merito inviato dal Presidente della Repubblica.

Inoltre, gli ambiziosi traguardi espressi dalla Legge Obiettivo del Ministero delle Infrastrutture e dai suoi strumenti attuativi hanno rappresentato un importante traguardo per l'Italia, costituendo le basi per una pratica attuazione della politica di sviluppo in vari settori importanti per l'economia nazionale. Per favorire la condivisione dei Programmi e dei Progetti fin dalle fasi preliminari si suggeriva di abbinare, nell'ambito delle conferenze dei servizi, al concetto di Qualità e soddisfazione delle esigenze – il concetto di 'Valore' di Miles – dando una risposta misurata delle esigenze in termini di Utilità (U), in rapporto al Costo globale.

Vedremo in seguito come si stima l'Utilità delle Funzioni e, quindi, degli insiemi definiti Ambiti Funzionali Omogenei (AFO) e degli Ambiti Spaziali Omogenei (ASO), che nel loro insieme danno l'Entità di riferimento. L'Utilità in rapporto al Costo globale si definisce Indice di Valore (Iv), potendo così confrontare più soluzioni prodotte dal Gruppo di Lavoro coordinato dal Responsabile del Procedimento (RP), nominato dal Committente al quale competono decisioni

e scelte. Nel Costo globale il Committente ha avuto il suo momento di intervento quando la Gestione di Entità analoghe realizzate in tempi recenti ha potuto fornire i dati di ingresso.

## 6.8. Sistemi Ambientali Territoriali Urbani

Tutte le considerazioni che seguono scaturiscono dall'etimologia della parola economia e prendono a riferimento le quattro fasi del processo degli interventi sul territorio, per mettere in rilievo, prodotto per prodotto delle attività condotte nelle quattro fasi, quali siano i campi nei quali si presentano occasioni di dare un apporto professionale qualificato.

La partecipazione è prevista nella fase di Programmazione, segue la Progettazione, come richiesto dall'ordinamento in materia di lavori pubblici, come la fase della traduzione delle scelte programmatiche in elaborati preliminari, definitivi, esecutivi e operativi, questi ultimi ottenuti con l'apporto dell'impresa che si è aggiudicata l'appalto.

La chiarezza sulla distinzione di attività, figure professionali e ruoli è richiesta dalla legge lavori pubblici per avere ben precisate responsabilità ai vari livelli di ruolo: Responsabile Unico del Procedimento, Progettisti e Direttori dei lavori. Per considerare tutti gli aspetti in gioco è stato assunto a riferimento il si-

La Gestione dato di ingresso, *input* del Processo: Programmazione, Progettazione, Realizzazione e Gestione nella vita utile ipotizzata.

Nello studio effettuato sono stati adottati i metodi e gli strumenti suggeriti nei libri [Maffei, 1999], [Maffei, 2001], così come risultano suggeriti nel DPR 554/99 all'art. 15 comma 11.

stema: luogo, ambiente, paesaggio, territorio e costruito, in modo tale che qualsiasi entità del sistema si vada a considerare (idea, programma, progetto, prodotto, servizio, organizza-

zione o una loro qualsiasi combinazione), essa sia assunta come parte di un tutto più ampio, con considerazioni ambientali, condizione irrinunciabile per uno sviluppo sostenibile.

La Programmazione è accompagnata dagli Studi di Fattibilità (SdF) e dalla redazione del Documento preliminare all'avvio della Progettazione (Dpp), collocando la Progettazione al ruolo di traduzione dei contenuti del Dpp negli elaborati di un progetto che verrà affrontato nei passaggi di elaborazione preliminare, definitiva ed esecutiva, con una valutazione globale per diventare operativa al momento in cui entrerà in gioco l'impresa realizzatrice, che potrà avere prima dell'inizio lavori la sua fase di proposta legata alla propria esperienza e organizzazione (art. 11 del Capitolato Generale d'Appalto).



Memorial delle fosse Ardeatine, Roma, Giuseppe Perugini, 1944-46

## 7. Gestione del Valore (Value Management) UNI EN 12973:2003

La Gestione del Valore (GV) è un metodo che contribuisce a rendere più efficienti le organizzazioni, migliorando, per esempio, la competitività di una realtà produttiva, analizzando le attività realizzate all'interno. La Tecnica Operativa

Premessa irrinunciabile per tendere ad avere risultati di Valore nell'accezione di Miles è di anticipare nella fase di Programmazione la valutazione dell'Utilità in rapporto alle risorse necessarie che risultano dal Costo globale e di assumere la Gestione di opere analoghe e di recente realizzazione come dato di ingresso della Programmazione (*input*), con tutte le condizioni per garantire le prestazioni attese nella vita utile ipotizzata in fase di Programmazione, tutti gli accorgimenti previsti: manutenzione programmata, monitoraggi, fascicolo del fabbricato e domotica.

si riferisce, ad esempio, alla gestione dei flussi di beni materiali destinati a essere portati all'interno dell'Organizzazione di riferimento. Una parte è dedicata alle persone secondo la categoria e il profilo professionale e una parte al volume di attività sviluppato, oltre che alle politiche riguardanti la realtà in studio, per il conseguimento degli obiettivi del Valore.

Tra gli obiettivi che possono essere affrontati dalla Gestione del Valore inseriamo lo studio di una Legge per la tutela del suolo In Italia. Ci uniamo per tale obiettivo a Coldiretti, FAI - Fondo Ambiente Italiano, INU - Istituto Nazionale di Urbanistica, Legambiente, LIPU, Slow Food Italia, TCI - Touring Club Italiano e WWF Italia – i quali, uniti in 'Salva il suolo', sono a chiedere insistentemente alle forze politiche una Legge che tenga conto del fatto che il consumo di suolo viaggia con un ritmo di 3 mq al secondo e 5 mila ettari sono già stati cementificati nei primi sei mesi dell'anno 2018 (secondo quanto riportato nella Newsletter INU del 17/09/2018).

La Gestione del Valore con l'Analisi del Valore permette di verificare se un'idea, un programma, un progetto, un servizio o una loro qualsiasi combinazione, sia in grado di svolgere predefinite Funzioni Primarie Principali, Funzioni Primarie Complementari e Funzioni Secondarie legate per lo meno a una Funzione Primaria per offrire le prestazioni attese, in rapporto alle risorse disponibili allo scopo prefissato.

La Norma Europea della GV fu tradotta dall'Inglese nella Scuola Pisana Valore & Qualità con la collaborazione del Dott.

Ing. Cosimo Chines e del Dott. Ing. Filippo Calvani ed è stata aggiornata nell'anno in corso.

Alla Gestione del Valore si rivolge anche la *New Economy* che rappresenta le attività economiche e finanziarie legate all'applicazione delle più avanzate tecnologie informatiche.

Un alto dirigente – *top manager* – che deve saper prendere decisioni in accordo con una strategia commerciale, potrà trovare nella Gestione del Valore un ben definito approccio alla trattazione delle varie problematiche, finalizzato allo sviluppo di un nuovo prodotto o alla conclusione di un accordo finanziario, etc. GV, allo stesso tempo, indirizza verso favorevoli risultati nella Programmazione di Entità complesse, incoraggiando dinamiche umane positive, rispettando le condizioni ambientali, interne ed esterne, e fornendo metodi e strumenti efficaci ai fini dell'ottenimento di prestazioni attese, creando i presupposti per un'informazione completa da anteporre ai commenti, fornendo tutti gli elementi che entrano in gioco e limitando di conseguenza i margini di rischio di errore e di omissioni.

**Alla Gestione del Valore si rivolge anche la *New Economy* che rappresenta le attività economiche e finanziarie legate all'applicazione delle più avanzate tecnologie informatiche**



Importanti risultati sono stati ottenuti in Canada, con applicazioni di due giorni in collaborazione con Pubbliche amministrazioni. Dopo una preliminare rapida analisi delle funzioni e una stima effettuata su basi statistiche, si parte con studi di 40 ore per arrivare a formulare le ipotesi di lavoro. L'attività prende nome da Bob Charet ed è sostanzialmente un metodo per rivedere un'ipotesi iniziale (*brief*), del Committente o del Responsabile del Procedimento, con un riesame degli ambiti funzionali e una verifica della fattibilità. Dopo aver formulato più di una soluzione si sviluppa quella prescelta e si presenta per l'approvazione.

In Germania la Gestione del Valore non è ancora sufficientemente caratterizzata, mentre nel Regno Unito il metodo americano è stato riveduto e sviluppato, per esempio, a Leeds dal Prof. Steven Male. In tal caso, un esperto strategicamente rileva se vale la pena portare avanti il programma esaminato. Si tratta di uno studio strategico *policy brief*. In Belgio è la Confindustria che promuove la Gestione del Valore.

In Giappone la ricerca delle condizioni più vantaggiose è effettuata in fase di realizzazione dell'Entità considerata in rapporto alle risorse disponibili per produrre e gestire e, quindi, più compiutamente al Costo globale.

Accanto a un Valore oggettivamente rilevato con procedure rigorose, sarà possibile cogliere anche un Valore percepito dagli utilizzatori e dagli utenti. A tale scopo la Gestione del Valore (VG), fa riferimento a una prassi rigorosa, sia nel-

la formazione del gruppo di studio, sia nelle modalità con le quali il gruppo è chiamato a operare per fasi, con modalità e a tempi prefissati, sia per le attività svolte con approccio funzionale interdisciplinare e con l'alternanza di periodi di lavoro comune ad altri caratterizzati dal lavoro singolo o per piccoli nuclei.

Nelle organizzazioni di grande dimensione è normale introdurre un modello strutturato del lavoro, per assistere i dirigenti nell'efficace applicazione della GV e ricorrere a strumenti specifici per la gestione, che potrebbero essere applicati in modo rigoroso e sistematico per orientare ogni tipo di decisione, iniziando da obiettivi strategici.

L'esistenza di una matura cultura del Valore cambierà le tendenze e i metodi di lavoro, incoraggiando quello collettivo e riducendo le dispute interne. I risultati saranno evidenziati dalla riduzione negli sprechi inutili di energie e nella progressiva messa a fuoco nell'utilizzazione delle risorse.

Ecco un'applicazione interessante di GV nei lavori pubblici.

Per quanto riguarda le imprese di costruzione civile, il nuovo ordinamento in materia di lavori pubblici, nell'art. 11 del capitolato generale d'appalto, consente, a gara aggiudicata sulla base degli elaborati esecutivi del progetto valicato, di potere richiedere al Responsabile del Procedimento che sia loro consentito di produrre in un tempo ragionevole – 30 giorni – proposte migliorative in termini di funzioni a parità di costi, se non addirittura con un risparmio. Le modifiche e/o le integrazioni eventualmente pro-

poste devono essere presentate in modo inequivocabile, con supporto scientifico. Tali migliorie potrebbero rivelarsi, per esempio, a vantaggio della fattibilità delle opere in sicurezza, vale a dire realizzabili con rischi più contenuti rispetto a quanto previsto nel progetto di cui alla gara. Logicamente, quello che dovrà essere dimostrato è che non si allunghino i tempi di realizzazione, che siano offerte le stesse o migliori prestazioni e con economie che, nel caso sussistano, andranno per metà a vantaggio della stazione appaltante. Le modifiche prospettate saranno logicamente anche il frutto

delle caratteristiche e delle esperienze dell'impresa proponente sconosciuta al momento del progetto portato in gara. L'organizzazione, le attrezzature, la composizione della squadra, la dimensione d'impresa sono tutte condizioni che entrano in gioco rivelandosi decisive per far compiere un salto qualitativo e quindi economico, se non altro nell'accezione più ampia del concetto di economia che presuppone che vi siano vantaggi per la comunità. Spetterà al RP rendersi conto delle economie e accettare le proposte pervenute nel tempo prefissato. Non si tratta quindi di prendere in esame va-



*Progetto per il centro direzionale, Termini, Giuseppe Perugini, 1993-94*

rianti in corso d'opera, bensì di valutare prima dell'inizio dei lavori se vi siano risposte progettuali importanti, più vantaggiose per la comunità e quindi, in una parola, di maggior valore rispetto alla soluzione esaminata corrispondente a quanto proposto nel progetto esecutivo valicato portato in gara.

In questo senso la GV suggerisce di stimare l'Utilità dell'Entità presa in considerazione tramite l'utilità delle Funzioni, vale a dire al servizio che si è in grado di rendere oggi e domani, quando si proceda per vie innovative a tutti i livelli. Nel caso di un'azienda ci si deve chiedere quanto la dirigenza sarebbe disposta a pagare in più un cliente per avere migliori prestazioni nel tempo o per risparmiare in manutenzione, rispetto a un prodotto che già lo soddisfa per come si presenta e per le prestazioni che dà. Si dovranno cioè rivedere le condizioni per la rivalutazione e l'ottimizzazione del processo del sistema produttivo. Anche in questo caso viene a supporto delle decisioni il VG, perché si tratta di stimare l'utilità che è attribuita dal cliente alla prestazione offerta in più o al possesso di un altro requisito. Tramite lo studio dei processi che stanno alla base dell'organizzazione si hanno procedure generali e operative così come risultano dallo studio dei processi stessi, si addivene a piani di formazione della dirigenza e del personale, alla previsione di verifiche ispettive interne, si mettono in evidenza eventuali azioni correttive e, tramite un'accurata documentazione di tutti gli atti, dai documenti di produzione a quelli di contratto con i clienti, com-

prendenti anche una assistenza post-ven-dita, si opera nella logica dell'implementazione, vale a dire del continuo miglioramento dei servizi erogati.

Si tratta di attività che hanno come primario obiettivo il soddisfacimento delle esigenze degli utilizzatori del prodotto o degli utenti dei servizi, ovviamente all'interno delle esigenze di chi ha dato origine e gestisce il processo produttivo, partendo dalla messa in evidenza di quali sono i reali bisogni nel tempo per far scaturire dal rispetto delle condizioni per raggiungere questo scopo, le attività e le azioni aziendali. Oltre alle verifiche periodiche interne sono da prevedersi quelle esterne da parte di soggetti terzi accreditati i quali, a seguito della loro attività, certificheranno la rispondenza al sistema qualità ISO 9000 in rapporto alla soddisfazione dei bisogni degli utilizzatori o degli utenti. Il sistema sarà tanto più efficiente ed efficace nel tempo, quanto più si passerà dal rispetto di regole a un'applicazione delle stesse per 'cultura' maturata in ogni componente del sistema organizzativo, tanto più perché la risposta alle esigenze evolve nel tempo fino al punto di richiedere un continuo miglioramento della struttura organizzativa e produttiva, indirizzato dai cambiamenti che avvengono sul piano dei bisogni da soddisfare.

Trattandosi quindi di cultura della qualità, e non di un pedissequo rispetto di regole scritte *una tantum*, anche il manuale della qualità non potrà essere che un documento *in fieri* scritto dagli stessi attori del processo, in quanto capito e condiviso da tutte le componenti in gioco.

Assumendo a riferimento il Costo globale si hanno quindi tutte le condizioni per dare un'oggettiva risposta alla soddisfazione delle esigenze di tutte le componenti in gioco.

Dopo l'illogico procedere senza tenere conto dei riflessi sull'ambiente, l'uso delle risorse energetiche è diventato un punto essenziale anche per il futuro del pianeta terra avendo stabilito il rapporto tra le forme d'inquinamento e le emissioni di CO2 con i cambiamenti climatici.

Si devono fare ancora i conti con grandi diffidenze sul piano conoscitivo e culturale ma, con la sempre più pressante domanda favorita da un allargamento della formazione, s'intravedono alcuni chiari segnali che insegnano alle varie realtà a fare i conti con i processi.

Il fatto che tali valori risultino relativi, dipendenti cioè dalle modalità seguite, dal rigore e da chi analizza e valuta le funzioni, non costituisce un limite nel ricorso all'Analisi del Valore (AV), come metodo generale, vale a dire applicabile a qualsiasi entità nelle condizioni nelle quali si interviene, in quanto la soggettività della stima e quindi della attribuzione di un Indice di Valore alle Funzioni e in successione agli Ambiti Funzionali Omogenei (AFO), che interessano l'entità nella sua interezza, consente di stabilire una graduatoria della soluzione prospettata e di quelle alternative prodotte dal gruppo di lavoro per giungere a poter scegliere quella di maggior valore. È la graduatoria che risulta di fatto significativa e sufficientemente oggettiva, anche in considerazione del fatto che gli Indici di valore vengono valutati da un grup-

po di persone che operano anche per fasi interdisciplinari con il coordinamento di un esperto del metodo e non da un singolo individuo, seppur esperto.

Ai fini della valutazione della completezza e della qualità del progetto, le fasi di AV tipiche della verifica funzionale sono quelle interne (*design review*), con quelle svolte da esterni richieste dal Responsabile del Procedimento.

Non appena prospettata una prima idea progettuale, i successivi passaggi diventano infatti attività reiterate di analisi e di sintesi con verifica funzionale, estetico-formale ed economico-gestionale della soluzione che si è andata a prefigurare. Con il ragionare in termini di funzioni cresce la consapevolezza di una proposta che dovrà soddisfare le esigenze espresse e implicite del committente/utizzatore e per esso dal RP, tenendo conto del comportamento dell'entità nel tempo, della durabilità e manutenibilità della stessa qualora si tratti di un prodotto in rapporto alle risorse economiche rese disponibili nel loro complesso.

L'abbattimento del rischio di errori e difetti nell'*iter* previsto andrà a vantaggio di tutte le componenti del processo e in particolar modo dei progettisti stessi i quali, nello stipulare polizze assicurative, otterranno condizioni più vantaggiose quanto più la compagnia di assicurazione avvertirà che sono state messi in atto controlli tesi a garantire la qualità degli elaborati progettuali, preliminari, definitivi ed esecutivi. A questi si aggiungeranno gli elaborati operativi da parte dell'impresa che si sarà aggiudicata la gara di realizzazione.

## 8. Strumenti operativi scientifici di comparazione

La ricerca condotta nell'ambito dell'intelligenza artificiale è stata occasione di riprodurre atteggiamenti umani misurati in determinate situazioni. Tra gli Strumenti operativi scientifici di comparazione quello più usato è il Confronto a Coppie, mentre sono cresciuti sistemi esperti, metodi di controllo delle informazioni per riprodurre i giudizi dell'operatore (strumenti di *tuning*), riducendo la soggettività dei giudizi, pur lasciando un ragionevole margine alle capacità valutative dei singoli.

Tra essi un metodo classico è l'*Analytic Hierarchy Process (AHP)*, tecnica multicriterio di supporto alle decisioni sviluppata negli anni settanta, grazie alla formulazione matematica matriciale che ne assicura l'efficienza. Esso ha trovato applicazioni nei campi del *manage-*

*ment* e del *marketing*. L'AHP opera mediante il confronto delle ipotesi programmatiche con criteri di scelta ordinati in una scala gerarchica, cominciando da un obiettivo primario. All'operatore può essere lasciato il compito di valutare le prestazioni offerte dalle soluzioni alternative con Confronto a Coppie, implementando su elaboratore elettronico questi strumenti di calcolo. Si potranno redigere schede di valutazione con associate descrizioni per migliorare la comprensione e l'interpretazione di altri utenti e specificare eventuali requisiti utilizzando il FAST. Tra le caratteristiche interessanti di cui si dispone c'è la possibilità di valutare ogni coppia di soluzioni alternative su base numerica (soluzione A=0.4, soluzione B=0.6, totale=1) oppure su base qualitativa (A è meglio di B): viene inoltre fornito un parametro (l'indice d'incongruenza), per veri-



Progetto di polo espositivo nella Fortezza da Basso, Firenze, Giuseppe Perugini, 1967

ficare la consequenzialità logica dei giudizi qualitativi espressi; si dispone, infine, della possibilità di operare in modo interattivo, variando i pesi relativi dei criteri per visualizzare in quale modo cambia la priorità delle scelte.

Il filone di ricerca che si è sviluppato nel tempo ha portato al risultato positivo di riprodurre atteggiamenti umani misurati in situazioni diverse e in campi di nuova applicazione, dando luogo a sistemi esperti, metodi di controllo delle informazioni per ridurre la soggettività dei giudizi qualitativi, pur riproducendo quelli dell'operatore (strumenti di *tuning*), lasciando un ragionevole margine alle capacità valutative dei singoli. Prendono per questo motivo sempre più piede anche metodi fondati sulla logica *fuzzy*, che a fronte di valutazioni espresse in forma verbale, dedotte dal confronto dei dati a disposizione, ancora poco sperimentata al di fuori del settore industriale, riesce a produrre un ordine in grado di descrivere oggettivamente confronti relativi, in modo non lineare. Si può ricorrere anche al metodo 'aggregativo compensatore' multicriterio, altrimenti detto della 'somma pesata'. Altri metodi conosciuti sono: l'*electre*, l'*evamix* e il *technique for order preference by similarity to ideal solution* (TOPSIS).

Anche nell'ambito dell'Architettura la rispondenza alla sintesi vitruviana tra *utilitas*, *firmitas* e *venustas* si può ricercare con un approccio scientifico interdisciplinare a supporto delle decisioni, integrando le considerazioni dell'Analisi del Valore con gli strumenti scientifici decisionali multicriterio in precedenza richiamati.

Questi strumenti sono in grado di semplificare e velocizzare le valutazioni, ma non devono essere visti come automatismi che tolgono responsabilità agli operatori; alla base di queste elaborazioni c'è, infatti, una corretta analisi e strutturazione del problema, una ricerca approfondita delle funzioni da assicurare, una dinamica di gruppo positiva e trasparente.

La Gestione del Valore si avvale di attività di *brainstorming* e *problem solving*. *Brainstorming* è un metodo di discussione e decisione in cui la ricerca della soluzione di un dato problema avviene mediante sedute intensive di dibattito e confronto delle idee e delle proposte espresse liberamente dai partecipanti. *Problem solving* è il complesso di tecniche e metodi necessari all'analisi di una situazione problematica allo scopo di individuare e mettere in atto la soluzione migliore. Nasce come applicazione *web* per consentire lo svolgimento di attività interdisciplinare in gruppi coordinati come nel caso dell'Analisi del Valore, permettendo agli utenti di collaborare anche a distanza e in tempi differiti.

Metodo Delphy: ognuno ragiona per proprio conto poi comunica il risultato al gruppo che si sprime collegialmente. Metodo ARC: metodo convenzionale francese che può essere utilizzato per confrontare più scelte progettuali fra loro, così da determinare la più conveniente specie sotto il profilo della scelta planivolumetrica.

La Gestione del Valore si distingue da ogni altro approccio gestionale dal momento che mette simultaneamente

in gioco attributi che non sono presenti contemporaneamente in nessun altro sistema:

- stile di gestione;
- dinamiche umane;
- fattori ambientali;
- metodi e strumenti operativi.

Essa determina quindi uno stile per la gestione, dedicandosi in modo particolare alla motivazione di persone, allo sviluppo di capacità, a sinergie e innovazioni, allo scopo di massimizzare la prestazione globale di un'organizzazione. GV suggerisce anche come utilizzare i metodi di gestione esistenti, compresi quelli tipici della Gestione della Qualità, rivelandosi efficace in un'ampia gamma di attività.

**La ricerca condotta sull'intelligenza artificiale è stata occasione di riprodurre atteggiamenti umani misurati in determinate situazioni**

La Gestione del Valore consente di:

- coordinare gruppi di lavoro e interagire con i soggetti coinvolti;
- confrontare un numero elevato di soluzioni;
- reiterare i processi migliorando le soluzioni di partenza;
- controllare, verificare e adeguare le fasi di sviluppo e messa in opera;
- automatizzare le procedure di calcolo;
- lavorare a distanza e in tempi differiti;
- prendere decisioni immediatamente operative;

- apportare miglioramenti nei prodotti e nei servizi per i clienti, grazie a una chiara considerazione delle effettive esigenze e a una reale priorità che è possibile garantire;
- accrescere la competitività attraverso lo sviluppo d'innovazione tecnica e organizzativa;
- migliorare la comunicazione interna e la conoscenza comune dei principali fattori di successo per l'organizzazione;
- prendere decisioni che possano dare luogo ad attività eco sostenibili.

Consente inoltre:

- salvataggio automatico delle sessioni di lavoro;
- controllo dello stato della connessione a Internet;
- pubblicazione di report automatici delle operazioni svolte;
- generazione automatica di relazioni editabili e scaricabili in formato pdf;
- gestione di librerie aggiornabili di funzioni;
- condivisione di risorse e informazioni tratte da Internet;
- aggiornamento di ogni utente sui progressi delle analisi;
- comunicazione tra utenti e di gruppo;
- librerie di funzioni aggiornabili e riutilizzabili per altre analisi;
- annotazioni operative.

Ciascun utente potrà esprimere le proprie valutazioni attraverso un elenco di confronti.

Il gruppo è chiamato a operare, per fasi, con modalità e a tempi prefissati, sia per le attività svolte con approccio funzionale interdisciplinare e con l'alternanza di periodi di lavoro comune ad altri ca-

ratterizzati dal lavoro singolo o per piccoli nuclei.

Lo *standard* è soprattutto indirizzato a questi gruppi di utilizzatori e utenti:

- dirigenti esperti che hanno l'obiettivo di incrementare il valore della loro organizzazione per dare soddisfazione alle esigenze e ai bisogni dei loro clienti, servendosi dei concetti del valore e di funzione come riferimenti nel prendere decisioni (nelle tecniche di supporto alle decisioni);
- coloro che sono interessati ad apprendere e applicare i contenuti dovranno partecipare all'applicazione formale dei metodi GV all'interno di uno specifico progetto, inclusi generici operatori e specialisti.

Settori avvantaggiati grazie ai benefici dei quali possono fruire fornitori e consumatori sono:

- settore industriale compreso quello manifatturiero, delle costruzioni e dei processi di lavorazione;
- settore dei servizi, pubblici e privati;
- settore amministrativo, sanitario, dell'educazione e delle attività pubbliche.

Agli inizi l'Analisi del Valore era usata principalmente per identificare ed eliminare costi inutili, mentre con la Gestione del Valore AV si è rivelata efficace ai fini di incrementare le prestazioni e nell'indirizzare le risorse per ottenere un congruo Costo globale. Si può utilizzare per i Programmi rivolti ai Costi (*Design to Cost* – DTC) e per la Specificazione delle Prestazioni Funzionali (*Functional Performance Specification* – FPS).

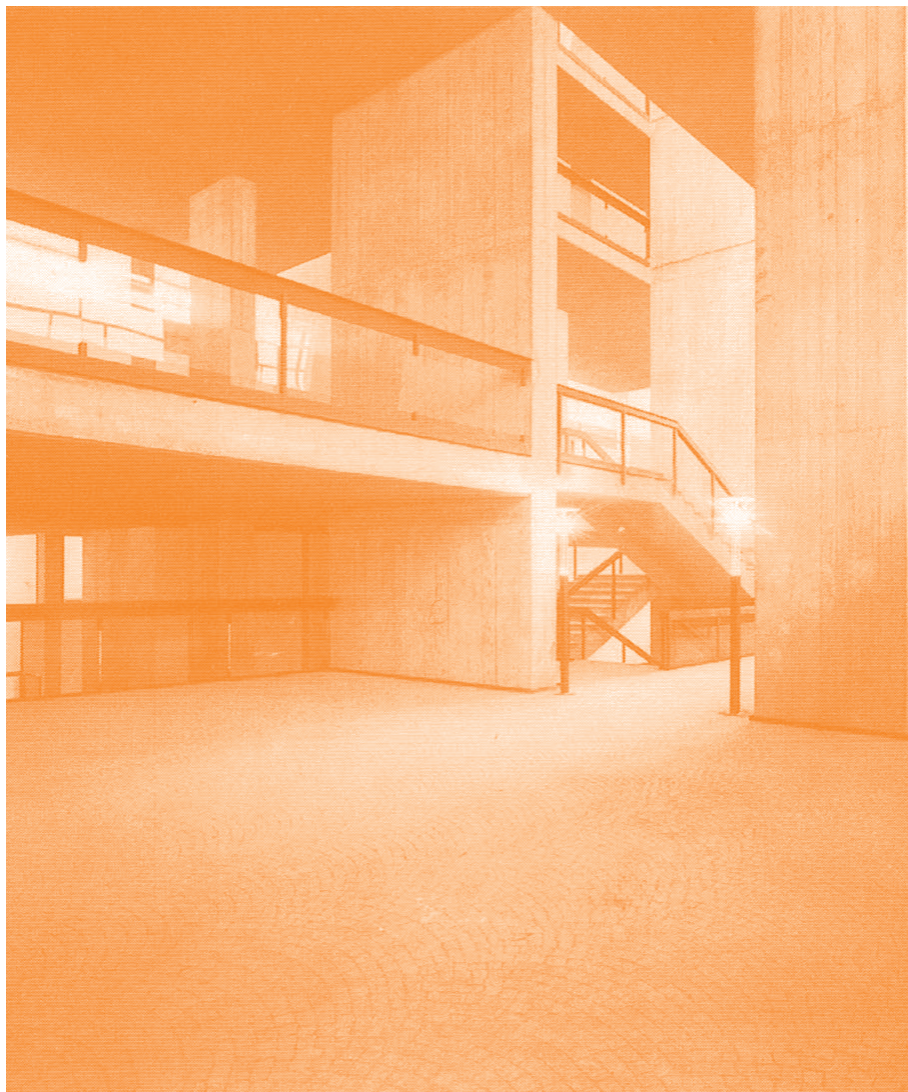
Nelle organizzazioni di grande dimensione è normale introdurre un modello

strutturato del lavoro, per assistere i dirigenti nell'efficace applicazione di GV all'interno e abbracciare strumenti specifici per la gestione che potrebbero essere applicati in modo rigoroso e sistematico per orientare ogni tipo di decisione, partendo da obiettivi strategici. Un'azienda deve chiedersi quanto sarebbe disposta a pagare in più un cliente per ottenere migliori prestazioni nel tempo o per risparmiare nella fase gestionale.

AV può prevedere Corsi per Piani di formazione della dirigenza e del personale tramite un'accurata documentazione di tutti gli atti, dai documenti di produzione a quelli di contratto con i clienti, comprendenti anche un'assistenza post-vendita, e si opera nella logica dell'implementazione, vale a dire del continuo miglioramento dei servizi erogati.

Gli strumenti adoperati si basano su una procedura di tipo *benchmarking*, metodo d'indagine che aiuta le imprese a confrontarsi con altre al fine di migliorare processi e singole attività e sul *business* che consente il confronto tra una soluzione originaria da analizzare e altre soluzioni, così come avviene nel confronto tra un erogatore di servizi preso a riferimento e altri erogatori di analoghi servizi. Si tratta di individuare i soggetti rispetto all'adeguatezza ai fini perseguiti, cioè al soddisfacimento delle esigenze degli utilizzatori di prodotti, o degli utenti di servizi, procedura che consente anche di trasferire da un soggetto ad altri *know-how* e conoscenze professionali utili a mettere in moto processi di miglioramento continuo. •





*Città giudiziaria, Roma,  
Giuseppe Perugini, 1958-60*

# III - L'INDAGINE TECNOBORSA 2018: LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE INTERMEDIAZIONE E VALUTAZIONE

a cura di Alice Ciani

Centro Studi sull'Economia Immobiliare di **Tecnoborsa** - CSEI

L'agente immobiliare rimane la figura cruciale nel favorire l'incontro tra domanda e offerta nell'intermediazione e valutazione. Infatti, la gestione autonoma di una transazione immobiliare comporta dei rischi e dei costi che vanno dall'incompletezza della documentazione necessaria alla non corretta valutazione del bene



*Progetto di Ponte -Territorio, Stretto di Messina,  
Giuseppe Perugini, 1969*

## 1. Introduzione

Le agenzie immobiliari mantengono a buon diritto la quota di mercato maggioritaria per tutti coloro che si accingono a effettuare una transazione immobiliare, perché sono gli unici soggetti operativi che danno garanzia di competenza, trasparenza, servizi e correttezza, anche al fine di gestire al meglio la fase di negoziazione nonché di comprimere i tempi di finalizzazione della compravendita.

Infatti, il mercato si è ulteriormente ampliato in rete e le agenzie si sono a loro volta adeguate ai nuovi canali ma salvaguardando il rapporto diretto e interpersonale, in una realtà così vasta ed economicamente rilevante – non bisogna mai dimenticare che le famiglie risparmiano soprattutto per la casa e che gli italiani sono un popolo di risparmiatori, anche dopo anni di crisi – che rischia di perdersi nel grande bacino di offerte e di operatori non qualificati, nel momento in cui si registra una ripresa delle compravendite; va infatti ricordato che la gestione autonoma di una transazione immobiliare comporta dei rischi e dei costi che vanno dall'incompletezza della documentazione necessaria alla non corretta valutazione del bene.

Inoltre, le agenzie per poter essere ben presenti anche sui siti specializzati e/o sui *social network* di informazione/intermediazione immobiliare, sono ormai più che attive su questi fronti ma pur sempre con un grande *appeal* professionale e grande chiarezza nelle offerte, nella descrizione dei beni sia a livello di immagini che di documentazione fi-

scale, catastale, etc. e nell'assistenza diretta al cliente; pertanto, pur in un periodo in cui cresce il fai da te grazie alle vaste opportunità che offre Internet, l'agente immobiliare rimane comunque la figura cruciale nel favorire l'incontro tra domanda e offerta nell'intermediazione.

Ma è nel campo della valutazione che, in particolare, le agenzie e i professionisti del settore hanno fatto e continuano a fare enormi progressi verso una significativa valorizzazione della propria specializzazione ed è a tal fine che **Tecnoborsa** – sensibile da sempre a questo tema – ha ulteriormente incentivato la propria attività di formazione sugli standard di valutazione immobiliare a livello internazionale e nazionale, propedeutici all'esame per la certificazione dei valutatori immobiliari, andando così incontro all'aumento di richieste per la figura del Valutatore certificato.

I corsi forniscono la giusta preparazione riguardo agli standard internazionali di stima immobiliare, secondo gli IVS, gli EVS e il *Codice delle Valutazioni immobiliari di Tecnoborsa*, strumenti indispensabili per essere in grado di redigere una stima corretta, usando un linguaggio tecnico e teorie universalmente riconosciute dagli esperti e dal comparto bancario; inoltre, bisogna tener presente che è proprio da quest'ultimo settore che deriva l'obbligatorietà da parte di alcuni istituti di credito che ormai si rivolgono solo a queste figure professionali certificate e pure i mercati finanziari e i Tribunali si muovono sempre più in questa direzione.

La certificazione ha come obiettivo l'accertamento delle reali competenze professionali del candidato e avviene sulla base di un standard di riferimento: la norma UNI 11558:2014.

## 2. L'intermediazione

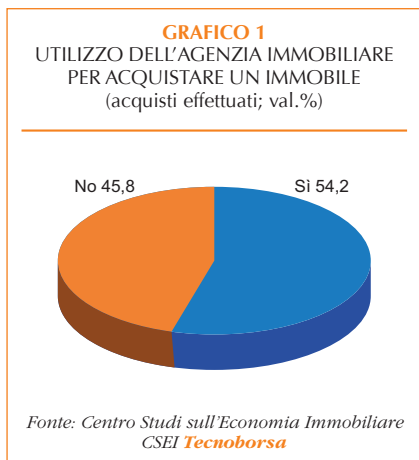
Dall'analisi dei dati risultanti dalle interviste effettuate presso le famiglie che risiedono nei 54 Comuni italiani presi in esame è emerso che, nel biennio 2016-2017, il 54,2% di quelle che hanno acquistato un immobile hanno fatto ricorso a un'agenzia immobiliare (*graf. 1*). I Comuni Capoluogo di Regione sono risultati più attivi di quelli non Capoluogo e la macroarea che presenta valori sopra la media è il Nord-Ovest, mentre è sotto la media il Nord-Est. A livello demografico emergono i *single* di età compresa tra i 25 e i 34 anni e tra i 65 e i 74 anni, molto probabilmente i primi hanno fatto ricorso a un'agenzia immo-

biare per accelerare i tempi e i secondi per la scarsa dimestichezza con i canali più moderni.

### La certificazione ha come obiettivo l'accertamento delle reali competenze professionali del candidato

A quanti hanno acquistato un'abitazione nel biennio preso in esame è stato chiesto anche tramite quali canali informativi sono venuti a conoscenza dell'immobile ed è risultato che per ben il 27,2% dei casi ciò è avvenuto attraverso i *social network*; il 25,9% si è avvalso del passaparola con amici e conoscenti o portieri e custodi degli immobili – che da sempre rappresentano un punto di riferimento per il mercato informale –; il 23,2% ha avuto notizia di immobili attraverso siti e offerte presenti su Internet; il 15,1% tramite la consultazione di riviste specializzate o quotidiani; il 4,8% dalla lettura di cartelli; infine, il 3,8% direttamente grazie a un'agenzia immobiliare (*graf. 2*).

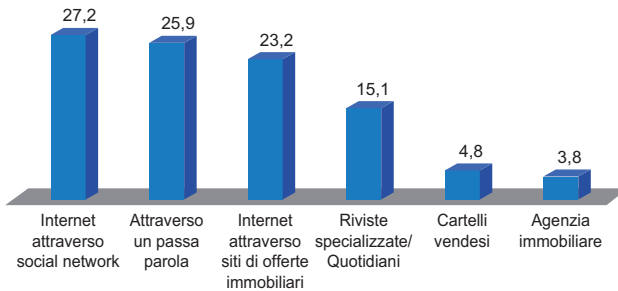
Il 54,8% di coloro che hanno dichiarato di essere venuti a conoscenza dell'immobile acquistato attraverso cartelli vendesi, Internet, riviste specializzate e/o quotidiani hanno affermato che gli annunci su questi canali erano stati pubblicati da agenzie immobiliari (*graf. 3*), quindi il 58,6% delle famiglie che ha acquistato un'abitazione nel biennio



2016-2017 ne è venuto a conoscenza, in modo diretto o indiretto, attraverso un'agenzia immobiliare. Tuttavia, anche il 43,5% di chi è venuto a conoscenza dell'immobile attraverso il passaparola ha dovuto trattare con un'agenzia immobiliare per concludere

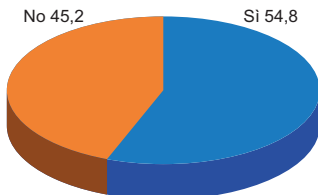
l'acquisto e questo è dipeso logicamente dal fatto che le famiglie che hanno venduto avevano dato precedentemente il mandato a queste ultime: infatti, il 63,1% delle abitazioni acquistate erano state affidate dal venditore a un operatore del settore (graf. 4).

**GRAFICO 2**  
CANALI ATTRAVERSO CUI SI È VENUTI A CONOSCENZA DELL'IMMOBILE  
(acquisti effettuati; val. %)



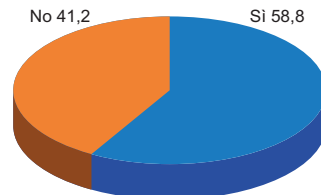
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

**GRAFICO 3**  
GLI ANNUNCI SUI CANALI INFORMATIVI  
ERANO STATI PUBBLICATI  
DA UN'AGENZIA IMMOBILIARE?  
(acquisti effettuati; val. %)



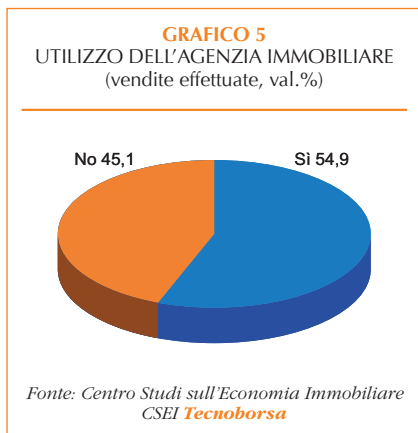
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

**GRAFICO 4**  
LA VENDITA DELL'ABITAZIONE  
DA LEI ACQUISTATA ERA STATA AFFIDATA  
A UN'AGENZIA IMMOBILIARE?  
(acquisti effettuati; val. %)



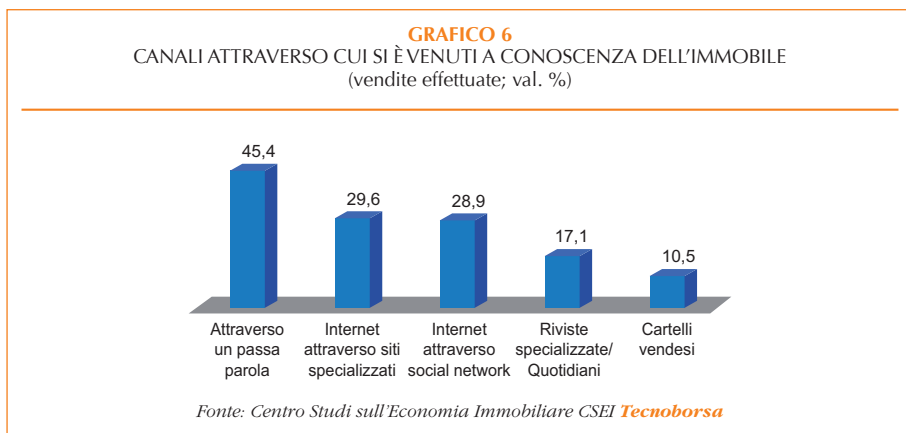
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

Spostando l'analisi dal lato dell'offerta si riscontra che il 54,9% delle famiglie italiane residenti nelle città prese in esame e che ha ceduto un'abitazione si è avvalso dei servizi di un'agenzia immobiliare (graf. 5) e dal confronto tra domanda e offerta è emerso che i due valori sono allineati.



Vi hanno fatto maggiormente ricorso i nuclei che vivono nei Comuni non Capoluogo di Regione di piccole dimensioni (con meno di 250.000 persone residenti). Come per chi ha acquistato la macroarea in cui si è ricorso maggiormente all'aiuto di un'agenzia è stata quella del Nord-Ovest, mentre quella in cui il ricorso è stato più basso è stata quella del Centro.

Per quanto riguarda il profilo demografico di chi ha utilizzato un canale per vendere un immobile nel biennio 2016-2017 si tratta di quello delle persone che vivono da sole e che hanno più di 65 anni. Inoltre, a chi non si è rivolto a un'agenzia per vendere l'immobile è stato chiesto quali canali informativi abbia utilizzato per promuovere il bene oggetto della transazione ed è emerso che il 45,4% è ricorso al passaparola; il 29,6% ha utilizzato siti specializzati; il 28,9% *social network*; il 17,1% ha pubblicato annunci su riviste specializzate e/o quotidiani e il 10,5% ha utilizzato cartelli vendesi (graf. 6).

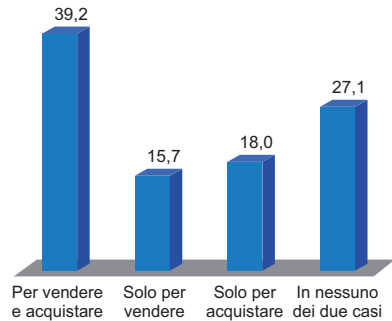


Da un *focus* su chi ha effettuato la doppia transazione è emerso che il 39,2% ha utilizzato l'agenzia immobiliare sia per vendere che per acquistare, il 18% solo per acquistare, il 15,7% solo per vendere e il 27,1% alcuna agenzia in nessuno dei due casi (graf. 7).

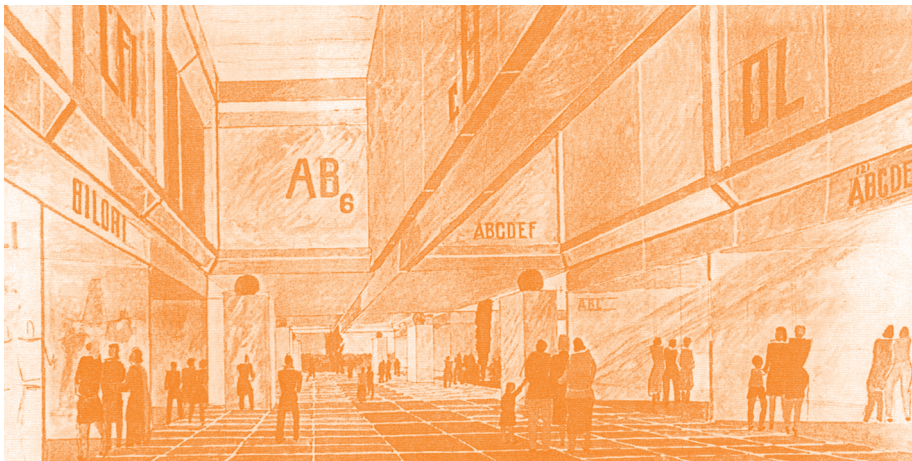
### 3. La valutazione

Dall'Indagine **Tecnoborsa** 2018 è emerso che si sono serviti di uno specialista per la valutazione di un bene immobiliare il 27,7% di coloro che hanno acquistato: in particolare, il 17,2% si è rivolto a un'agenzia immobiliare e il 10,5% a un libero professionista. Invece, il 43,1% ha dichiarato di aver valutato il bene in autonomia: il 23% ha affermato di averlo fatto sulla base di dati pubbli-

**GRAFICO 7**  
UTILIZZO DELL'AGENZIA IMMOBILIARE  
DA PARTE DI CHI HA VENDUTO  
E ACQUISTATO UN IMMOBILE  
(compravendite effettuate, val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare  
CSEI **Tecnoborsa**



Progetto di centro commerciale integrato, Firenze,  
Giuseppe Perugini, 1988

cati da fonti varie e il 20,1% tramite programmi presenti su Internet; infine, il 34,1% ha dichiarato di avere acquistato senza valutare o far valutare in alcun modo l'abitazione (graf. 8).

Hanno stimato o fatto stimare l'abitazione prima di acquistarla prevalentemente le famiglie che vivono nei Comuni non Capoluoghi con meno di 500.000 persone residenti. Inoltre, a livello di macroarea la più attiva è stata il Nord-Est.

Infine, hanno preferito far stimare il bene prima di acquistarlo le persone anziane con più di 75 anni.

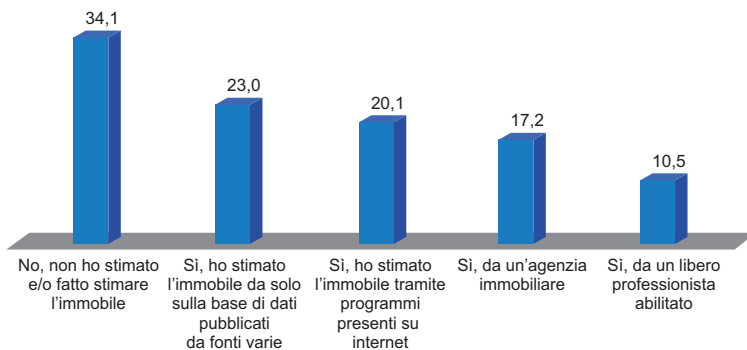
Dall'analisi dell'offerta è risultato che ben il 15,1% delle famiglie ha fatto valutare l'immobile da un addetto ai lavori prima di immetterlo sul mercato: l'8% da un'agenzia immobiliare e il 7,1% da un libero professionista; il 70,4% ha affermato di aver valutato il bene in autonomia,

il 39,2% sulla base di dati pubblicati da fonti varie e il 31,2% tramite programmi presenti su Internet; Infine, il 16,9% ha dichiarato di avere venduto senza valutare e/o far valutare l'immobile (graf. 9).

**Più della metà delle famiglie nel biennio 2016-2017 ha fatto ricorso all'agenzia immobiliare**

Hanno fatto valutare e/o hanno valutato il bene prima di venderlo prevalentemente le famiglie che vivono in Comuni con meno di 250.000 persone residenti e la macroarea che ha mostrato valori sopra la media è stata il Centro. A livello demografico le famiglie più attente sono state quelle giovani composte da una sola persona e con un buon livello culturale.

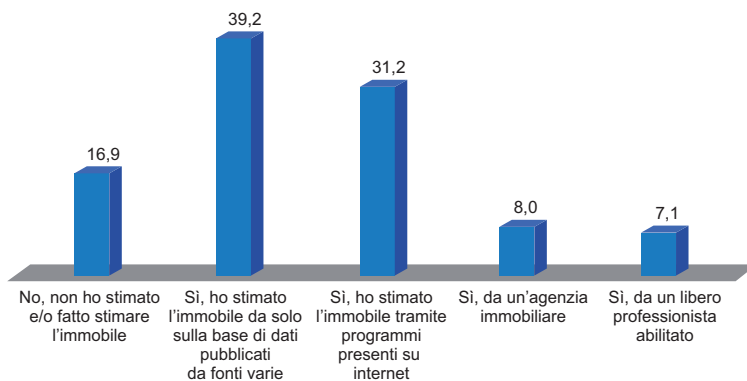
**GRAFICO 8**  
IL RICORSO ALLA VALUTAZIONE  
(acquisti effettuati, val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**



**GRAFICO 9**  
**IL RICORSO ALLA VALUTAZIONE**  
 (vendite effettuate, val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**



*Insediamento edilizio alle Tre Fontane, Roma,  
 Giuseppe Perugini, 1963*

Infine, mettendo a confronto il ricorso per la valutazione immobiliare tra venditori e acquirenti emerge che vi ricorrono più i primi che i secondi, però c'è da notare che, in entrambi i casi, domina il fai da te (*graf. 10*).

Da un *focus* su chi ha utilizzato un professionista del settore è emerso che l'agenzia immobiliare è preferita sia da chi vende che da chi acquista, anche se il *gap* tra chi ha acquistato è molto più ampio (*graf. 11*)

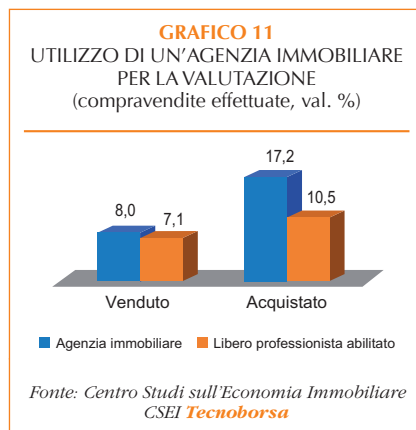
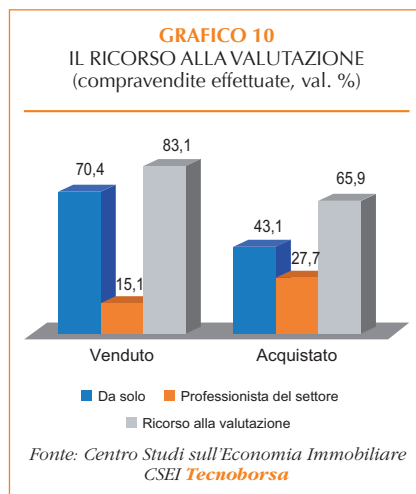
#### 4. Conclusioni

Dall'Indagine **Tecnoborsa** 2018 è emerso che più della metà delle famiglie che hanno effettuato una transazione nel biennio 2016-2017 ha fatto ricorso all'agenzia immobiliare; inoltre, tra domanda e offerta il dato è risultato decisamente allineato.

Esaminando i diversi canali attraverso i quali le famiglie sono venute a conoscenza del bene acquistato prevalgono i *social network*, il passaparola e i siti Internet specializzati. In realtà, il canale informativo predominante è proprio l'agenzia, in quanto da un approfondimento è emerso che il più delle volte gli annunci attraverso i quali sono stati individuati gli immobili acquistati sono stati pubblicati proprio da agenzie.

Inoltre, è bene ribadire che anche una quota decisamente rilevante di chi è venuto a conoscenza del bene successivamente acquistato tramite altri canali non convenzionali come il passaparola ha dovuto comunque relazionarsi con un'agenzia immobiliare, in quanto il bene le era stato affidato precedentemente dal venditore.

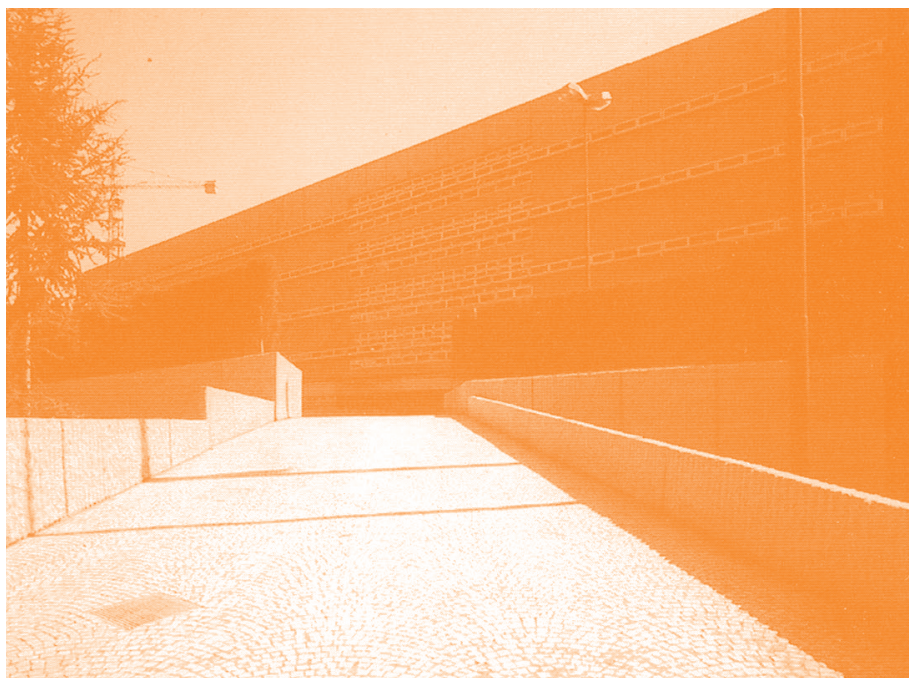
Infine, andando a sondare i canali informativi utilizzati da coloro che hanno venduto un bene senza il supporto di un operatore del settore, al primo posto si trova il passaparola, seguito con un notevole distacco dai siti specializzati e dai *social network*.



Invece, per quanto riguarda il ricorso alla valutazione, dall'Indagine **Tecnoborsa** è emerso che i due terzi di chi ha acquistato un'abitazione l'ha valutata e/o l'ha fatta valutare prima di comprarla ma, in particolare, il 27,7% si è servito di uno specialista del settore ovvero agenzia immobiliare o libero professionista abilitato, mentre il 43,1% ha dichiarato di aver fatto da solo sulla base di dati pubblicati da fonti varie o tramite programmi presenti su Internet.

### **I due terzi di chi ha acquistato un'abitazione l'ha valutata e/o l'ha fatta valutare**

Infine, andando ad analizzare l'offerta si è riscontrato che, nel biennio considerato, più dell'80% di chi ha venduto un immobile lo ha valutato e/o fatto valutare e il 70,4% ha dichiarato di averlo fatto in autonomia e il 15,1% di averlo fatto fare da un professionista del settore.



*Città giudiziaria, Roma,  
Giuseppe Perugini, 1958-60*

Infine, mettendo a confronto il ricorso alla valutazione immobiliare tra venditori e acquirenti si riscontra che vi ricorrono più i primi che i secondi, però c'è da notare che, in entrambi i casi, domina il fai da te.

Concludendo, da un *focus* su chi ha utilizzato un professionista del settore risulta che l'agenzia immobiliare è preferita sia da chi vende che da chi acquista, anche se il *gap* con chi ha acquistato è molto ampio. •

### **Nota metodologica**

L'obiettivo dello studio è stato quello di rilevare, descrivere e analizzare l'andamento degli acquisti e delle vendite immobiliari presso un campione statisticamente rappresentativo dell'universo di interesse formato dalle famiglie italiane (analizzate su 54 Comuni), che abbiano effettuato delle transazioni immobiliari nel biennio 2016-2017 o che abbiano intenzione di effettuare delle transazioni immobiliari nel biennio 2018-2019.

- Campione rappresentativo dell'universo delle famiglie italiane (residenti nei Capoluoghi di Provincia, in una selezione di Comuni con una densità compresa tra i 91.000 e i 170.000 nuclei familiari e in una selezione di Comuni con una densità inferiore ai 90.000 nu-

**L'agenzia immobiliare è preferita sia da chi vende che da chi acquista anche se il *gap* con chi ha acquistato è molto ampio**

clei, per un totale di 54 Comuni analizzati). Domini di studio: tipologia familiare: n. 3 classi (famiglie unipersonali, coppie con figli, coppie senza figli); residenza degli intervistati: n. 54 classi (tutti i Capoluoghi di Provincia e i Comuni stratificati in fasce di densità). I dati sono riportati all'universo. Campione *focus* NTN: campione di famiglie italiane (nei Comuni analizzati), che hanno effettuato un'acquisto/vendita di un'abitazione nel biennio '16-17. Il sovra-campionamento è stato calcolato sul Numero di Transazioni Normalizzate (NTN), rispetto alla quota di proprietà compravendita, sulla base dei dati contenuti nel "Rapporto Immobiliare 2017 "Residenziale" – Agenzia del Territorio".

- Numerosità campionaria complessiva: 2.017 casi. Anagrafiche "non reperibili": 10.846 (53,9%); "Rifiuti": 7.254 (36,1%); "Sostituzioni": 18.100 (90,0%). Intervallo di confidenza 95% (Errore  $\pm 2,2\%$ ). Campione *focus* NTN: Numerosità campionaria complessiva: 402 casi. Anagrafiche "non reperibili": 1.416 (60,0%); "Rifiuti": 543 (23,0%); "Sostituzioni": 1.959 (83,0%). Intervallo di confidenza 95% (Errore  $\pm 5,0\%$ ). Fonte delle anagrafiche: elenchi telefonici dei Comuni analizzati.
- Metodo di contatto: interviste telefoniche somministrate con il Sistema Cati (Computer Assisted Telephone Interview).
- Tecnica di rilevazione: questionario strutturato.
- Periodo di effettuazione delle interviste: dal 3 aprile al 2 maggio 2018.

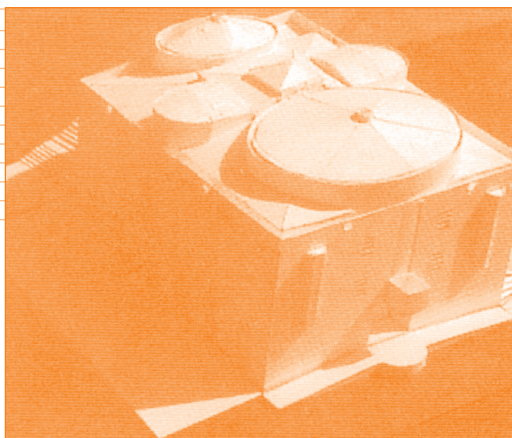


*Casa sperimentale, Fregene,  
Giuseppe Perugini, 1968-71*

# **IV - LA RASSEGNA DELLE NOVITÀ PER IL SETTORE IMMOBILIARE NELLA LEGGE DI BILANCIO 2019**

a cura di Giorgio Spaziani Testa  
*Presidente Confedilizia*

**Confedilizia sui provvedimenti adottati  
dal Governo per quanto riguarda il settore immobiliare  
così come approvati nell'ultima Legge di bilancio 2019**



*Ristrutturazione  
del Palazzo comunale di Celano, L'Aquila,  
Giuseppe Perugini, 1988-92*

## 1. La rassegna delle novità per il settore immobiliare contenute nella Legge di bilancio 2019

### Aliquote Iva

(art. 1, commi 2-5)

Viene confermata la ‘sterilizzazione’ degli aumenti delle aliquote Iva per l’anno 2019. Inoltre: viene confermato l’aumento dell’Iva ridotta dal 10% al 13% dal 2020; si prevede l’aumento di 0,3 punti percentuali per il 2020 e di 1,5 punti percentuali dal 2021 – che si somma ai già previsti aumenti – dell’Iva ordinaria fino al 26,5%. La clausola di salvaguardia è rimodulata in aumento anche per le accise.

### Interessi passivi società immobiliari

(art. 1, commi 7-8)

Viene ripristinata (annullando – prima ancora della sua entrata in vigore – gli effetti di una norma contenuta nel decreto legislativo n. 142/18), la piena deducibilità, da parte delle società immobiliari, degli interessi passivi relativi a finanziamenti ipotecari su immobili destinati alla locazione.

### Estensione regime forfettario 15%

(art. 1, commi 9-11)

Viene prevista l’estensione del regime forfettario, con imposta sostitutiva unica al 15%, ai contribuenti con ricavi o compensi fino a un massimo di 65.000 euro, semplificandone le condizioni di accesso. È escluso dal regime forfettario ‘esteso’ chi esercita la propria attività nei confronti dei datori con i quali siano in essere rapporti di lavoro o lo siano stati nei

due precedenti periodi d’imposta ovvero nei confronti di soggetti direttamente o indirettamente riconducibili ai suddetti datori di lavoro. Sono esclusi dal regime non solo gli esercenti attività d’impresa, arti o professioni che partecipano, contemporaneamente all’esercizio dell’attività, a società di persone, ad associazioni o a imprese familiari, ma anche quelli che controllano direttamente o indirettamente società a responsabilità limitata o associazioni in partecipazione, le quali esercitano attività economiche direttamente o indirettamente riconducibili a quelle svolte dagli esercenti attività d’impresa, arti o professioni.

### Viene confermata la ‘sterilizzazione’ degli aumenti delle aliquote Iva per l’anno 2019

### Raddoppio deducibilità Imu immobili strumentali

(art. 1, comma 12)

Viene previsto il raddoppio – dal 20% al 40% – della percentuale di deducibilità dell’Imu relativa agli immobili strumentali ai fini della determinazione del reddito di impresa e del reddito derivante dall’esercizio di arti e professioni.

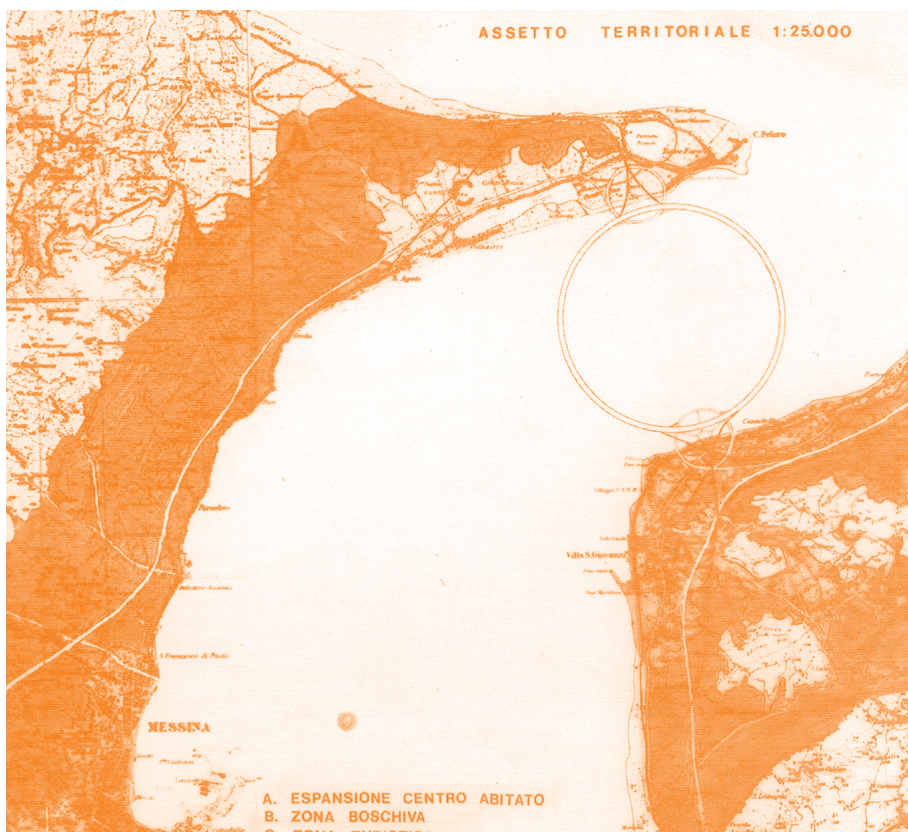
### Imposta sostitutiva del 20%

(art. 1, commi 17-22)

Viene prevista un’imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell’Irap, con aliquota al 20%, per gli imprenditori in-

dividuali e i lavoratori autonomi con ricavi fino a 100.000 euro. Sono esclusi dal regime, fra gli altri, i soggetti che, in via esclusiva o prevalente, effettuano cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricato e di terreni edificabili. Sono inoltre esclusi: le persone fisiche che si avvalgono di regimi

speciali ai fini dell'Iva o di regimi forfetari di determinazione del reddito; i soggetti non residenti, ad eccezione di quelli che sono residenti in uno degli Stati membri dell'Unione europea o in uno Stato aderente all'Accordo sullo Spazio economico europeo che assicuri un



*Progetto di Ponte-Territorio, Stretto di Messina, Giuseppe Perugini, 1969*



adeguato scambio di informazioni e che producono nel territorio dello Stato italiano redditi che costituiscono almeno il 75% del reddito da essi complessivamente prodotto; gli esercenti attività d'impresa, arti o professioni che partecipano, contemporaneamente all'esercizio dell'attività, a società di persone, ad associazioni o a imprese familiari ovvero che controllano direttamente o indirettamente società a responsabilità limitata o associazioni in partecipazione, le quali esercitano attività economiche direttamente o indirettamente riconducibili a quelle svolte dagli esercenti attività d'impresa, arti o professioni; le persone fisiche la cui attività sia esercitata prevalentemente nei confronti di datori di lavoro con i quali sono in corso rapporti di lavoro o erano intercorsi rapporti di lavoro nei due precedenti periodi d'imposta, ovvero nei confronti di soggetti direttamente o indirettamente riconducibili ai suddetti datori di lavoro.

### **Mini Ires**

(art. 1, commi 28-34)

Viene prevista un'aliquota Ires agevolata al 15% (in luogo del 24%), per una parte del reddito delle imprese che incrementano i livelli occupazionali ed effettuano nuovi investimenti nonché l'applicazione di tale agevolazione alle imprese soggette a Irpef.

### **Cedolare secca locazioni commerciali**

(art. 1, comma 59)

Viene avviato – attraverso la norma che si riporta integralmente – il regime della cedolare secca per le locazioni di im-

### **Viene avviato il regime della cedolare secca per le locazioni di immobili di categoria catastale C1**

mobili di categoria catastale C1 (negozi e botteghe).

*“Il canone di locazione relativo ai contratti stipulati nell'anno 2019, aventi ad oggetto unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1, di superficie fino a 600 metri quadrati, escluse le pertinenze, e le relative pertinenze locate congiuntamente, può, in alternativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, essere assoggettato al regime della cedolare secca, di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con l'aliquota del 21 per cento. Tale regime non è applicabile ai contratti stipulati nell'anno 2019, qualora alla data del 15 ottobre 2018 risulti in corso un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale”.*

La cedolare potrà essere applicata per l'intera durata del contratto. Possono usufruire della cedolare i locatori persone fisiche, mentre nessun requisito è previsto in capo ai conduttori. L'aliquota della cedolare è pari al 21%.

L'Agenzia delle Entrate ha precisato che, poiché i *software* di compilazione relativi al Modello RLI sono in corso di aggiornamento, attualmente è possibile re-

gistrare i nuovi contratti esclusivamente recandosi presso gli uffici territoriali dell'Agenzia stessa, e non in via telematica. Approfondimenti, assistenza e consulenza sulla nuova cedolare sono disponibili presso le oltre 200 sedi territoriali di Confedilizia ([www.confedilizia.it/sedi-territoriali](http://www.confedilizia.it/sedi-territoriali)).

**Vengono prorogati  
alcuni termini relativi  
alle detrazioni  
per interventi  
sugli immobili  
e acquisto mobili**

**Estromissione agevolata  
immobili strumentali**

(art. 1, comma 66)

L'imprenditore individuale che alla data del 31.10.'18 possiede beni immobili strumentali può, entro il 31.5.'19, optare per l'esclusione dei beni stessi dal patrimonio dell'impresa, con effetto dal periodo di imposta in corso alla data dell'1.1.'19, mediante il pagamento di una imposta sostitutiva dell'Irpef e dell'Irap nella misura dell'8% della differenza tra il valore normale di tali beni e il relativo valore fiscalmente riconosciuto.

**Proroga detrazioni fiscali  
interventi sugli immobili**

(art. 1, commi 67-68)

Vengono prorogati alcuni termini relativi alle detrazioni per interventi sugli immobili e acquisto mobili. Il quadro completo e aggiornato degli incentivi è

contenuto nella tabella pubblicata sul numero di gennaio 2019 di Confedilizia notizie.

**Canone Rai**

(art. 1, commi 89-90)

Viene stabilizzata in 90 euro la misura annua del canone di abbonamento alla televisione per uso privato che le precedenti leggi di bilancio avevano previsto in via provvisoria.

**Definizione agevolata debiti  
persone fisiche**

(art. 1, commi 184-199)

Viene prevista la possibilità della definizione agevolata dei debiti delle persone fisiche che versino in una grave e comprovata difficoltà economica, affidati all'agente della riscossione dall'1.1.'00 al 31.12.'17, derivanti dall'omesso versamento di imposte risultanti dalle dichiarazioni annuali e dalle attività di accertamento a fini Irpef e Iva. Tali debiti possono essere definiti mediante pagamento del capitale, degli interessi e delle somme spettanti all'agente della riscossione. Gli interessi sono versati in misura differenziata e graduale secondo la condizione economica del debitore. Il pagamento può avvenire in unica soluzione o in più rate.

**Dismissioni immobiliari**

(art. 1, commi 422-433)

Viene previsto un impegno del Governo ad attuare, nel periodo 2019-2021, un programma di dismissioni immobiliari volto a conseguire introiti per un importo non inferiore a 950 milioni di euro per

l'anno 2019 e a 150 milioni di euro per ciascuno degli anni 2020 e 2021.

### **Terreni agricoli a famiglie con tre figli**

(art. 1, commi 654-656)

Viene previsto, “*al fine di favorire la crescita demografica*”, che una quota del 50% di terreni agricoli demaniali e di altra natura sia concessa gratuitamente, per un periodo non inferiore a vent'anni, ai nuclei familiari con tre o più figli, almeno uno dei quali sia nato negli anni 2019, 2020 e 2021, ovvero a società costituite

da giovani imprenditori agricoli che riservano ai predetti nuclei familiari una quota societaria almeno pari al 30%.

Ai nuclei familiari che accedono alle misure di cui sopra è concesso, a richiesta, un mutuo di importo fino a 200.000 euro per la durata di vent'anni, a un tasso di interesse pari a zero, per l'acquisto della prima casa in prossimità del terreno assegnato. Per l'attuazione di tale previsione, è istituito un fondo rotativo con una dotazione finanziaria iniziale pari a 5 milioni di euro per l'anno 2019 e a 15 milioni di euro per l'anno 2020.



*Piano di zona Ina-casa, Roma Tuscolano,  
Giuseppe Perugini, 1950-51*

### **Esclusione Isee immobili inagibili**

(art. 1, comma 986)

Viene previsto che, per l'anno 2019, nel limite di spesa di 2 milioni di euro, ai fini dell'accertamento dell'indicatore della situazione patrimoniale (per l'Isee), nel calcolo del patrimonio immobiliare siano esclusi gli immobili e i fabbricati di proprietà distrutti o non agibili in seguito a calamità naturali.

### **Riduzione base imponibile Imu-Tasi**

(art. 1, comma 1092)

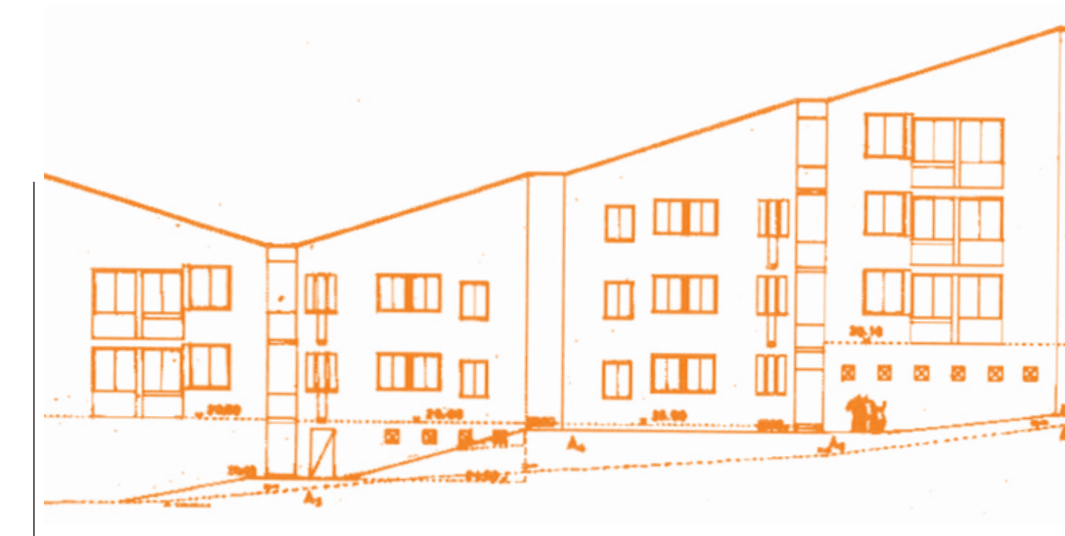
Viene prevista l'estensione della riduzione a metà della base imponibile Imu-Tasi per gli immobili concessi in comodato d'uso a parenti in linea retta, an-

che al coniuge del comodatario, in caso di morte di quest'ultimo in presenza di figli minori.

### **Calcolo Tari**

(art. 1, comma 1093)

Viene prorogata anche per il 2019 la norma che, in relazione alla tassa rifiuti, permette ai Comuni, nelle more della revisione del regolamento di cui al d.p.r. n. 158/99 e al fine di semplificare l'individuazione dei coefficienti relativi alla graduazione delle tariffe, di adottare dei coefficienti inferiori ai minimi o superiori ai massimi indicati dal citato d.p.r. del 50% oppure di non considerare tali coefficienti.



*Piano di zona Ina-casa, Roma Acilia,  
Giuseppe Perugini, 1956-59*

**‘Acconto’ cedolare al 100%**

(art. 1, comma 1127)

Viene previsto che, a decorrere dal 2021, l’acconto della cedolare secca sulle locazioni passi dalla misura del 95% a quella del 100%.

**Proroga maggiorazione Tasi**

(art. 1, comma 1133, lett. b)

Viene previsto che i Comuni possano “continuare a mantenere” per l’anno 2019 – con espressa deliberazione del Consiglio comunale – la stessa maggiorazione della Tasi confermata per gli anni 2016, 2017 e 2018.

Si tratta di una previsione di particolare iniquità. L’ulteriore 0,8 per mille – fino

a raggiungere la misura dell’11,4 rispetto all’ordinario limite del 10,6 – era stato previsto, per gli anni 2014 e 2015, a condizione che con esso fossero finanziate, relativamente alle abitazioni principali ed equiparate, “*detrazioni d’imposta o altre misure, tali da generare effetti sul carico di imposta Tasi equivalenti o inferiori a quelli determinatisi con riferimento all’Imu relativamente alla stessa tipologia di immobili*”. Il particolare limite massimo si giustificava esclusivamente, alle condizioni previste, negli anni 2014 e 2015. La possibilità concessa per gli anni successivi non trova alcuna giustificazione.

**2. Il Commento di Confedilizia**

Non esistono Governi buoni e Governi cattivi, così come non esistono Governi amici e Governi nemici della proprietà immobiliare. Soprattutto, non bisogna mai illudersi che i ‘nuovi’ faranno chissà quanto meglio degli altri. Confedilizia ha guardato a questo Governo come ai precedenti: laicamente, direbbe qualcuno. Si dirà: frasi generiche, se non addirittura qualunque. Forse, ma gli accadimenti degli ultimi anni ci dicono proprio questo. Nel 2011, il grande assalto alla proprietà immobiliare con la manovra Monti. Negli anni successivi (Governi Letta, Renzi e Gentiloni), nessuno *shock* uguale e contrario – di cui vi sarebbe stato e vi sarebbe ancora bisogno – ma qualche miglioramento non irrilevante, che giova ricordare: riduzione della cedolare secca per gli immobili locati a canone calmierato (dal 19% originario al 15% pri-



ma e al 10% poi, fino a tutto il 2019); riduzione del 25% di Imu e Tasi per gli stessi immobili; esenzione da Imu e Tasi delle abitazioni principali (tranne quelle impropriamente considerate come 'di lusso'); blocco degli aumenti di Imu e Tasi (oltre che delle addizionali); stop alla (errata) riforma del Catasto; rafforzamento delle detrazioni fiscali per gli interventi sugli immobili.

Fin qui il passato. Della prima manovra dell'Esecutivo Lega-Movimento 5 Stelle, i due aspetti più rilevanti per la proprietà



*Piano di zona Ina-casa, Roma Tuscolano, Giuseppe Perugini, 1950-51*

immobiliare sono l'avvio della cedolare secca del 21% per gli affitti commerciali e lo sblocco degli aumenti dei tributi locali: vale a dire una cosa positiva (pur se timida) e una negativa, che i Governi precedenti non avevano fatto.

## 2.1. Cedolare secca per i negozi

Sulla cedolare, da tempo richiesta da Confedilizia, va dato atto al Governo di aver iniziato a intervenire contro la piaga dei locali sfitti, causata anche dall'eccesso di tassazione sui locatori. I redditi derivanti da contratti di locazione di locali commerciali di categoria catastale C1 fino a 600 mq, stipulati nel corso del 2019, potranno essere tassati applicando la cedolare secca del 21% anziché l'Irpef con le aliquote dal 23% al 43% più le addizionali comunale e regionale, l'imposta di registro e quella di bollo.

La riduzione della tassazione sui proprietari interessati non è di poco conto, ma è evidente come la misura sia troppo limitata. A godere di questa *flat tax* saranno solo coloro che stipuleranno un contratto nell'anno appena iniziato e solo per una tipologia di immobili non abitativi (negozi e botteghe), senza che vi fosse un contratto in corso fra gli stessi soggetti al 15 ottobre 2018. Per dare certezze agli operatori – come abbiamo sottolineato in molteplici occasioni – si sarebbe potuto almeno stabilire che tutte le future locazioni, dal 2019 in poi, fossero incluse nel nuovo regime fiscale. È facile prevedere, infatti, che i contratti relativi a locali sfitti da anni saranno stipulati a fine 2019 (occorre trovare l'in-

quilino, fare le trattative, riattare gli immobili ecc.), così che non potranno neppure valutarsi gli effetti della misura. Pertanto, passata la concitata fase della legge di bilancio, sarà bene che il Governo torni su questo punto.

L'applicazione della nuova cedolare ai contratti in essere è parsa invece subito pura utopia: all'interno di una legge di bilancio che prevede un considerevole aumento della pressione fiscale, illudersi di ottenere una misura del genere sarebbe stato da ingenui.

Come è evidente, l'impegno di Confedilizia per promuovere l'estensione della portata di questa misura così necessaria continuerà a essere incessante.

## 2.2. Sblocco aumenti tributi locali

Il via libera ai Comuni all'aumento di Imu e Tasi (oltre che dell'addizionale Irpef) – dopo che i Governi Renzi e Gentiloni ne avevano disposto il blocco per gli anni 2016, 2017 e 2018 – è una decisione molto grave. La proprietà immobiliare aspetta da tempo una riduzione dello spropositato carico fiscale patrimoniale che dal 2012 sta mettendo in ginocchio il settore e il suo infinito indotto, non certo che esso sia addirittura incrementato. Peraltro, lo sblocco delle aliquote può avere ricadute negative sul piano sociale, visto che le più a rischio sono le abitazioni locate 'a canone concordato', che scontano aliquote relativamente più basse. Una scelta davvero disarmante, che porterà danni all'intera economia. Confedilizia lo ha denunciato immediatamente, ma il Governo ha fatto altre scelte. Spet-

ta ora alle nostre Associazioni territoriali lavorare in ogni città per scoraggiare gli amministratori locali dall'incrementare le aliquote dei tributi sugli immobili.

**Il via libera ai Comuni all'aumento di Imu e Tasi è una decisione molto grave**

## 2.3. Ulteriori misure

Nella manovra c'è poi il rinnovo per un anno delle detrazioni per alcuni interventi sugli immobili (positivo, anche se è tempo di riordinare e stabilizzare il sistema degli incentivi), il raddoppio della deduzione Imu per gli immobili strumentali (condivisibile, ma la deducibilità dal reddito delle imposte patrimoniali va introdotta per tutti i contribuenti) e il (dovuto), ripristino della piena deducibilità, da parte delle società immobiliari, degli interessi passivi relativi a finanziamenti ipotecari su immobili destinati alla locazione.

Per l'immobiliare, e per la crescita, serve altro, lo abbiamo detto ai precedenti Governi e lo ripetiamo a quello in carica. Per riattivare un settore mortificato, oltre che dalla crisi economica generale, dalla crisi che ci siamo creati attraverso la manovra Monti (150 miliardi di patrimoniale Imu-Tasi dal 2012 a oggi), servono misure di riduzione fiscale significative. Noi abbiamo il dovere di dirlo, Parlamento e Governo quello di prenderne coscienza. •

# QEI

Quaderni  
di ECONOMIA IMMOBILIARE

PERIODICO  
SEMESTRALE DI  
TECNOBORSA

## I NUMERI PUBBLICATI

- ▶ **QEI N° 28 - 2018**  
**Dieci proposte per il rilancio dell'immobiliare**  
Confedilizia
- Trasparenza dei mercati e qualificazione degli operatori**  
Prassi di riferimento UNI/PdR 40:2018
- Indagine Tecnoborsa 2018**  
La casa degli italiani
- Indagine Tecnoborsa 2018**  
Transazioni e mutui



► **QEI N° 27 - 2017**  
**Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa**  
Valori e Valutazioni Immobiliari

**Valutazione dei Non Performing Loans (Npl)**  
Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa

**Indagine Tecnoborsa 2017**  
Intermediazione e Valutazione

**Indagine Tecnoborsa 2017**  
Sicurezza strutturale degli immobili

► **QEI N° 26 - 2017**  
**Politica macroprudenziale  
per il settore immobiliare**  
Per la salvaguardia della stabilità finanziaria

**Nuovo Codice Appalti**  
Correttivo e opere di urbanizzazione

**Indagine Tecnoborsa 2017**  
Transazioni e mutui

**Indagine Tecnoborsa 2017**  
Sicurezza in casa

► **QEI N° 25 - 2016**  
**Indagine Tecnoborsa 2016**  
Intermediazione e Valutazione

**Valutazione economica dei progetti**  
Investimenti opere pubbliche e private

**Concessioni e PPP**  
*Nuovo Codice Appalti*

**Confedilizia**  
Giurisprudenza in Condominio

► **QEI N° 24 - 2016\***

**Forum Unece Itu**

*Smart Cities* e sviluppo urbano sostenibile

**Teoremi Mercantili**

A margine di alcuni metodi *Market Oriented*

**Indagine Tecnoborsa 2016**

Transazioni e Mutui

**Indagine Tecnoborsa 2016**

Lavori in casa

**Nuovo Codice Appalti**

*Overview*

\*A partire da questo numero non c'è più la pubblicazione cartacea, bensì solo quella on-line sfogliabile e scaricabile dal sito [www.tecnoborsa.it](http://www.tecnoborsa.it)

► **QEI N° 23 - 2015**

**Nuove Linee Guida**

Abi

**Innovazione e meccanismi psicologici**

Nuove metodologie Valutazione Immobiliare

**40 anni di abitazioni**

Censimenti Istat

**Indagine Tecnoborsa 2015**

Intermediazione e valutazione

**Finanza immobiliare**

Siiq

► **QEI N° 22 - 2015**

**Fisco e immobili**

Confedilizia

**Edifici e abitazioni**

15° Censimento Istat

**Codice delle Valutazioni Immobiliari**

Banca Dati dei Prezzi

**Indagine Tecnoborsa 2015**

Transazioni e Mutui

**Indagine Tecnoborsa 2015**

Sicurezza nelle abitazioni

► **QEI N° 21 - 2014**

***Life Cycle Costing***

Trattamento Componenti Costo Valutazione

**Linee Guida Appalti e Gestione**

Patrimoni Immobiliari

**Agevolazioni Prima Casa**

Fiscalità Immobiliare

***Market Comparison Approach***

Metodi di stima *Market Oriented*

**Indagine Tecnoborsa 2014**

Intermediazione e Valutazione

**Estimo e Valutazione**

Profilo e Competenze dei Valutatori

► **QEI N° 20 - 2014**

**Confedilizia**

Condominio un anno dopo

**Certificazione energetica**

Ape e Valutazioni immobiliari

**Indagine Tecnoborsa 2014**

Transazioni e Mutui

**Indagine Tecnoborsa 2014**

Condominio

► **QEI N° 19 - 2013**

**Indagine Tecnoborsa 2013**

Transazioni e Mutui

**Indagine Tecnoborsa 2013**

Intermediazione e Valutazione

**Indagine Tecnoborsa 2013**

Ristrutturazioni

**Tempo e Standard di Valutazione**

Rapporto Durata  $\tau$

► **QEI N° 18 - 2013**

**Indagine Tecnoborsa 2013**

Mercato immobiliare e imprese italiane

**Indagine Tecnoborsa 2013**

Mercato immobiliare e imprese - *Focus* Lazio

**Confedilizia**

La riforma del Condominio

**Valorizzazione e dismissione**

Patrimonio immobiliare pubblico

**Valutatore immobiliare**

Certificazione UNI CEI EN ISO

► **QEI N° 17 - 2012**  
**Indagine Tecnoborsa 2012**  
Transazioni e Mutui

**Indagine Tecnoborsa 2012**  
Intermediazione e Valutazione

**E-Valuations**  
Valutazione Patrimonio Immobiliare Pubblico

**Fiaip**  
Politiche abitative

► **QEI N° 16 - 2012**  
**Indagine Tecnoborsa**  
Mercato Immobiliare e Imprese Italiane

**Indagine Tecnoborsa 2011**  
Intermediazione e Valutazione

**Dottrina estimativa**  
Codice delle Valutazioni Immobiliari **Tecnoborsa**

**Listino Ufficiale**  
Borsa Immobiliare di Roma

► **QEI N° 15 - 2011**  
**Indagine conoscitiva**  
Camera Deputati

**Governo del Territorio**  
Riflessioni e proposte

**Indagine Tecnoborsa 2011**  
Transazioni effettuate e previste

**Indagine Tecnoborsa 2011**  
Mutui

- ▶ **QEI N° 14 - 2010**  
**Evoluzione Dottrina Estimativa**  
Cause e Implicazioni

**Linee Guida per la Valutazione**  
ABI

**Qualità Certificata**  
Borsa Immobiliare Roma - BIR  
**Indagine Tecnoborsa 2010**  
Mutui

**Manutenzione Urbana**  
Sviluppo in Qualità

- ▶ **QEI N° 13 - 2010**  
**Indagine Tecnoborsa 2010**  
Transazioni effettuate e previste

**Agenzia del Territorio**  
Catasto e Fabbricati Fantasma

**Direttiva Servizi**  
Agenti Immobiliari

**Diritti dell'Uomo**  
Violazione Diritto di Proprietà

**Policy Framework**  
Linee Guida strutturali

- ▶ **QEI N° 12 - 2009**  
**Banca d'Italia e Tecnoborsa**  
Quattro sondaggi congiunturali  
sul mercato delle abitazioni in Italia - 2009

- ▶ **QEI N° 11 - 2009**  
**Forum Unece Wpla Rem**  
*Guidelines*

**Indagine Tecnoborsa 2009**  
Transazioni e Mutui

**Patrimonio Pubblico**  
Il Chiasmo dei Territori

**Sistema Borse Immobiliari**  
Borsa Immobiliare di Bari

- ▶ **QEI N° 10 - 2008**  
**La Borsa Immobiliare Italiana**  
Il sistema delle Borse Immobiliari Italiane

**Indagine Tecnoborsa 2008**  
Intermediazione e Valutazione

**Le Famiglie Italiane**  
Risparmio Energetico

**Estimo e Valutazione Economica dei Progetti**  
Studi e Professione

- ▶ **QEI N° 9 - 2008**  
**Indagine Tecnoborsa 2008**  
Transazioni effettuate e mutui

**Indagine Tecnoborsa 2008**  
Transazioni previste

**Finanziaria 2008**  
Norme sulla casa

**Banca d'Italia**  
Mutui e cicli immobiliari

► **QEI N° 8 - 2007**

**Tecnoborsa**

Risparmio energetico

**Indagine Tecnoborsa 2007**

Transazioni e mutui

**Tecnoborsa**

Vivere la casa

**Confedilizia**

Fiscalità e nuovo Catasto

► **QEI N° 7 - 2007**

**Tecnoborsa Observer del Working Party  
on Land Administration dell'Unece**

Le attività di Cooperazione con le Nazioni Unite

**Protocollo di Kyoto**

Scenari e Opportunità

**Indagine Tecnoborsa 2006**

Transazioni e Mutui

**Indagine Tecnoborsa 2006**

Intermediazione e Valutazione

► **QEI N° 6 - 2006**

**Codice delle Valutazioni Immobiliari**

La qualità del processo e del servizio

**Indagine Tecnoborsa 2006**

Ristrutturazioni e incentivi fiscali

**Un trentennio Istat**

La nuova casa degli italiani

**Arbitrato e Conciliazione**

Forme di giustizia alternativa



► **QEI N° 5 - 2005**

**Borsa Immobiliare Italiana**

Dalla Borsa Immobiliare locale alla BII:  
la sfida per la realizzazione di un progetto di sistema

**Centro Studi Tecnoborsa**

L'Indagine 2005 sulle famiglie italiane:  
Transazioni effettuate e previste

**Tecnoborsa**

La casa dei desideri

**Banca d'Italia**

Un confronto internazionale su mercati immobiliari,  
famiglie e strumenti finanziari

► **QEI N° 4 - 2005**

**Centro Studi Tecnoborsa**

L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane: Transazioni  
L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane:  
Intermediazione e Valutazione

**Istat**

Il Censimento 2001: edifici e abitazioni

**I diritti di proprietà per i poveri:  
una prospettiva globale**

Il Terzo Forum Internazionale  
sull'Economia Immobiliare

► **QEI N° 3 - 2004**

**Speciale Forum Roma 2003**

**Atti del Secondo Forum Europeo  
sull'Economia Immobiliare**

**Terra per lo Sviluppo**

Finanziamenti e Infrastrutture per il Mercato

**Rome Forum 2003 Special**

**Land for Development**

**The Second European Real Estate Forum**

**Proceedings**

*Financing and Marketing Infrastructures*

► **QEI N° 2 - 2004**

**Centro Studi Tecnoborsa**

L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane  
Aste e Mutui

**Banca d'Italia**

I prestiti bancari  
per l'acquisto di abitazioni

**Associazione Bancaria Italiana**

Un panorama sulle obbligazioni garantite

**Confindustria**

Il rapporto tra banca  
e impresa in Italia

► **QEI N° 1 - 2003**

***Financing & Market Infrastructure***

Il Secondo Forum Europeo  
sull'Economia Immobiliare

**Osservatorio Tecnoborsa**

Il patrimonio immobiliare  
delle famiglie in Europa e USA

***Standard Internazionali***

La misurazione del valore degli immobili

**Cartolarizzazioni**

Nuovi strumenti di finanza alternativa

► **QEI Speciale - 2003**

**Speciale Summit Roma 2002**

**Terra per lo Sviluppo:**

**Atti del Primo Summit Europeo  
sull'Economia Immobiliare**

***Rome Summit 2002 Special  
Land for Development:  
The First European Real  
Estate Summit Proceedings***

► **QEI N° 0 - 2003**

**Esecuzioni Immobiliari**

Un panorama completo sulle aste

**Osservatorio Tecnoborsa**

Le famiglie italiane e il mercato immobiliare

**Fondi Comuni d'Investimento Immobiliare**

Nuove opportunità per il risparmio

***Land for Development - Terra per lo Sviluppo***

Il 1° Summit Europeo sull'Economia Immobiliare



*Progetto di ospedale cibernetico, Roma Pietralata  
Giuseppe Perugini, 1967*



Publicato  
Gennaio 2019





Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio  
per lo Sviluppo e Regolazione dell'Economia Immobiliare

*Sede legale:*

Via de' Burrò 147 - 00186 Roma (Italia)

*Sede operativa:*

Viale delle Terme di Caracalla, 69/71 - 00153 Roma

Tel. +390657300710 - Fax +390657301832

info@tecnoborsa.com - [www.tecnoborsa.it](http://www.tecnoborsa.it)