

# Molteplicità, diligenza, semplicità

Non appena riattacca il telefono, il valutatore comincia a pensare. Dopo la chiamata del cliente, con l'affidamento dell'incarico per la valutazione offerta, egli si trova infatti di fronte ad una serie di argomenti da affrontare che ora dovrà strutturare, elaborare e infine gestire.

Legislazione edilizia pubblica, legislazione edilizia privata, diritto privato in generale, diritto di locazione, diritto ambientale, la relativa pratica giuridica attuale, conoscenza dei materiali da costruzione, statica e tecnologia dell'architettura, sicurezza sismica, presenza di sostanze pericolose, lavori di fondazione e geologia del terreno, invecchiamento, stato dei fabbricati e degli elementi costruttivi, situazione della domanda nel mercato immobiliare, situazione economica e sviluppo, tasso degli interessi, aspettative di rincari, qualità architettonica, sostenibilità degli usi e dei profitti attuali, eventuali altre possibilità di sfruttamento, adeguatezza delle spese effettive per l'immobile, misure costruttive prossime e future, loro costi e momento di realizzazione: e questa è solo la prima parte dell'interpretazione.

## L'obbligo di diligenza viene rapidamente meno

Questa molteplicità sfida il valutatore. Deve pensare bene cosa elaborare sommariamente da questa molteplicità e cosa invece approfondire. Cammina sul filo del rasoio. Da un lato la vera incognita è il tempo a disposizione sul quale si basa l'offerta; dall'altro la meticolosità necessaria per portare a termine correttamente l'incarico. L'obbligo di diligenza viene rapidamente meno.

---

«Questa molteplicità sfida il valutatore. (...) Cammina sul filo del rasoio».

---

Nell'estratto del catasto ricevuto non è ancora stata registrata una voce del giornale del notariato rilevante per il valore? Infestazione da parassiti in una parte buia dell'ultimo piano? Longheroni d'acciaio protetti da amianto magari nascosti sotto il rivestimento con pannelli di cartongesso? Nota sul piano direttore per un nuovo ingresso autostradale nelle vicinanze? Nota non vista relativa al rischio di inondazione nel catasto dei pericoli naturali? Un cambio d'uso della superficie all'ultimo piano, un'installazione di un lucernario, entrambi senza concessione edilizia e senza i requisiti per ottenerla, poiché in contrasto con il regolamento edilizio del comune? Il valutatore deve quindi richiedere le concessioni edilizie e controllare se le rendite e quindi gli usi rilevanti per il valore sono anche concessi? E cosa fare se il committente non ha la concessione edilizia?

Già quasi sfinito dalla quantità di richieste, dagli sforzi e dalla meticolosità, un'altra trappola attende il valutatore. Lo stato dei relativi valori di locazione, quasi sempre ancora insoddisfacenti, porta il valutatore alla tentazione di affidarsi all'uso di dati-offerte commerciali corrispondenti. Ciò che emerge in modo seducente dalle quote di affitto rilevate trimestralmente viene definito plausibilmente da Credit Suisse come «ben lontano dalla realtà» e «chiaramente distorto».<sup>1</sup> Chi ha prodotto la distorsione qui criticata è sempre in buona compagnia. Ben prima del CS alla NZZ era saltato all'occhio che i dati sui prezzi del noto fornitore di statistiche per le abitazioni di proprietà avessero mostrato un aumento tra il 24% e il 51% nel periodo compreso tra il 2000 e il 2011.<sup>2</sup> Semplificazione statistica? Chiaramente, ma messa sul mercato con successo.



**Martin Frei**  
MSc ETH in architettura/SIA; MAS ETH in Management, Technology and Economics/BWI, Zurigo;  
mf@immoconsult-frei.ch

1 Credit Suisse: mercato immobiliare 2014, pagina 35

2 NZZ Un indice svizzero ufficiale dei prezzi immobiliari, 8.11.2012