

**Rating. Gli esperti vengono chiamati a dare chiarimenti**

# Valutazioni sotto accusa ora che il mercato scende

«Si deve ripartire dalla trasparenza dei mercati per superare la crisi», è la ricetta di Massimo Capuano, amministratore delegato di **Borsa Italiana**, esposta nel suo discorso di fine anno. Un invito valido anche per il settore immobiliare, a cominciare dalle valutazioni dei beni conferiti ai fondi, che non sempre brillano per chiarezza. È delle scorse settimane la condanna, patteggiata, a Stefano Ricucci per la vendita all'Enasarco dell'immobile di via Lima 51 a Roma. Valutazioni che hanno portato i prezzi a raddoppiare nel giro di pochi mesi, grazie anche a un quadro normativo che consente a chiunque di effettuare stime ufficiali. Infatti, a differenza delle agenzie di rating che oggi, dopo il credit crunch, devono rispettare rigidi parametri standardizzati, chi è chiamato a valutare un immobile in Italia ha come unico requisito di appartenere alla categoria degli architetti, ingegneri o geometri.

«Cominciamo col dire che un conto è valutare un appartamento e un'altro è attribuire un valore a un grande progetto immobiliare - ci spiega Amos Sormani, responsabile delle valutazioni di **Dtz Italia** -. Per grandi immobili non è sufficiente attribuire un prezzo al metro quadrato. Serve valutare la potenzialità, per esempio, a destinazioni alternative, la richiesta da parte dei grandi investitori, le opere necessarie per il reale utilizzo come la bonifica del terreno, che può costare quanto lo stesso immobile». Sormani ha realizzato il supporto per la valutazione per conto della **Limitless** di Dubai dell'area ex Falck di Sesto San Giovanni di proprietà di **Risanamento**. È dei giorni scorsi la firma del contratto preliminare del valore di 475 milioni di euro, frutto di un'analisi che ha riguardato

ogni dettaglio, fino alla valutazione del singolo appartamento che compone il lotto in base al piano e all'esposizione.

E la vigilanza sull'opera dei valutatori diventa ancora più importante quando si parla di grandi patrimoni quotati. Come quello di **Unicredit** che sarà gestito da **Fimit Sgr**. Un patrimonio che comprende anche le sedi storiche dell'istituto, valutato da **Reag** in 1,12 miliardi di euro. E che sarà apporato al fondo per circa 950 milioni, il 15% in meno.

Ma come essere sicuri che le valutazioni siano realistiche, soprattutto in un momento di mercato in cui i valori sono in calo? «In questo caso - dice Leo Civelli di **Reag** - non ci aspettiamo sorprese. Tutti gli immobili si trovano nelle zone più centrali e sono locati alla stessa Unicredit per i

prossimi 18 anni. Più garantiti di così è difficile». Ma non sempre le operazioni filano lisce. Infatti in Italia sempre più spesso le valutazioni vengono contestate, anche dagli organismi pubblici.

«L'operazione risulta non conveniente e assai criticabile», ha scritto la Corte dei Conti lo scorso ottobre riguardo la vendita da parte della Regione Sicilia a **Pirelli Re**. Nel 2007 34 palazzi pubblici sono stati conferiti a un fondo (di cui la Regione detiene il 35%) per un valore di 263 milioni, al lordo delle spese, mentre la Corte dei Conti indica un valore di mercato di almeno 305 milioni di euro. La valutazione è stata firmata da **Scenari Immobiliari** che, interpellata in proposito, ha ritenuto di non poter commentare la vicenda.

Ha fatto ricorso alla Corte dei Conti, e alla Procura della Repubblica, anche il governatore del Lazio **Piero Marrazzo**. È uno dei tanti filoni d'inchiesta che vede coinvolto l'imprenditore **Alfredo Romeo**, per la cessione di immobili di proprietà delle **Asl** romane nel centro di Roma tra il 2004 e il 2007.

Oltre 100 mila metri quadrati che hanno portato a incassare 204 milioni di euro, molto poco per immobili situati nel centro città. «Le valutazioni sono state effettuate nel 2002 ed erano assolutamente in linea col mercato - spiega Leo Civelli di **Reag** -. Riguardo a quanto incassato, sono proprio le leggi regionali che prevedono sconti anche del 40% se l'acquirente è un inquilino, anziano o in fascia di reddito modesta. Quindi non abbiamo nulla da temere. Certo è che, nel complesso, il settore delle valutazioni è da monitorare con attenzione. Troppe api sono attratte dal miele».

**Mau. C.**

## IN SINTESI

### Italia inadeguata rispetto all'estero

#### Servono regole

Una valutazione che riguardi i beni in apporto a un fondo può costare da 20 mila a centinaia di migliaia di euro, in base alla difficoltà dell'incarico e del valore complessivo dei beni analizzati. Non esiste un albo professionale specifico in Italia, elemento che consente di operare a un gran numero di soggetti. Sono però le aziende più grandi, che utilizzano gli stessi parametri in tutto il mondo, a chiedere da tempo l'adeguamento anche nel nostro Paese alla prassi internazionale. Le principali associazioni di categoria nel mondo si rifanno ai criteri fissati dall'Ivsc, il Comitato per gli standard internazionali di valutazione.