

Intervento alla giornata di studio su “*Le nuove modalità di accesso al Credito Agrario e gli Standard Internazionali di Valutazione Immobiliare*” organizzato a Marsala presso l’Istituto Tecnico Agrario Abele Damiani dall’Istituto di Estimo e Valutazioni e.valuations. l’8/10/2010

L’Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della provincia di Trapani ringrazia l’Istituto di Estimo e Valutazioni e.valuations per l’organizzazione di questa giornata di studio e partecipa con questa relazione:

“IL RUOLO DEL DOTTORE AGRONOMO E DEL DOTTORE FORESTALE NELL’AMBITO DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI”.

Consentimi di ricordare che il CONAF, Consiglio Nazionale dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali ha inaugurato dal 2009 la stagione dei Congressi Nazionali.

Il **XII** Congresso Nazionale si è tenuto l’8 – 10 luglio 2009 a Reggio Calabria;

Il **XIII** Congresso Nazionale si è tenuto dal 22 al 25 Settembre 2010 a Reggio Emilia;

Il **XIV** Congresso Nazionale si terrà in Sicilia nel 2011 .

Il XII Congresso Nazionale del 2009 ha trattato la Tesi n. 3 : “**Credito alle imprese per lo sviluppo competitivo del mondo rurale**”.

Tutto questo per ricordare che gli Agronomi sono sensibili ed interessati alla tematica delle valutazioni immobiliari in quanto si tratta nell’ambito delle competenze professionali di una branca qualificante.

Essendo questa una giornata di studio e occasione per assegnazione di titoli formativi mi permetto di impostare la relazione nel modo seguente:

PREMESSA:

Che cos'è l'estimo

Secondo la definizione più ampia, e quindi generica, "l'estimo è la disciplina che ha la finalità di fornire gli *strumenti metodologici* per la valutazione dei beni per i quali non sussiste un apprezzamento univoco". Questi "strumenti metodologici" hanno origine da fondamentali teorie economiche, ma trovano applicazione pratica in tecniche operative che la disciplina estimativa ha

messo a punto in tempi recenti.

Inizialmente, fin dalle origini antiche, le stime riguardavano il mondo agricolo.

Col passare del tempo questa disciplina ha allargato di molto il suo campo di azione.

Si possono così individuare tre fasi evolutive :

- la prima ha per oggetto i fondi rustici, le scorte, i miglioramenti fondiari, le coltivazioni ecc. (**estimo rurale**);

- la seconda si estende al settore edilizio e industriale (**estimo civile e industriale**);

- la terza riguarda le risorse ambientali (**estimo ambientale**).

Le prime due fasi hanno per oggetto *beni privati (microestimo)*, l'ultima i *beni pubblici (macroestimo)*. La stima dei beni privati, basata su metodologie consolidate,

rappresenta l'estimo "tradizionale"; la stima dei beni pubblici, su cui non esistono diritti di proprietà individuale (e che perciò non sono scambiati nel mercato), è basata su un diverso approccio economico e metodologico e rappresenta quindi il "nuovo" estimo.

Vi sono poi contesti estimativi in cui le valutazioni devono essere effettuate secondo *criteri stabiliti per legge*

:

l'**estimo legale**, inerente ai *diritti* (espropriazioni per pubblica utilità, successioni ereditarie, servitù prediali ecc.);

l'**estimo catastale**, in cui le valutazioni inerenti ai fabbricati e ai terreni hanno essenzialmente *finalità fiscali*

.

Questo tipo di estimo è anche detto, per questo motivo, *convenzionale*.

L'estimo "tradizionale"

In questo ambito l'attività estimativa è così definita dal Medici: "*il carattere fondamentale dell'estimo è quello di insegnare a esprimere giudizi circa la somma di moneta che si può attribuire, per soddisfare date esigenze pratiche, a un qualsiasi bene economico oggetto di*

stima

”.

Da questa definizione si evince che:

- la stima è un **giudizio** pronunciato da una persona (*il perito*);
- scopo della stima è soddisfare **esigenze pratiche** (i rapporti conflittuali);
- oggetto di stima può essere **qualsiasi bene economico**;
- il giudizio di stima è una **somma di moneta**.
- Il procedimento di stima è quindi essenzialmente una quantificazione monetaria:

“valutare un bene economico non significa altro che stabilire un’equivalenza tra il bene da stimare e la moneta”; le esigenze pratiche dell’estimo sono infatti di tipo economico, regolabili in denaro. Per questo motivo la valutazione deve continuamente avere riferimenti con la moneta e cioè con i **prezzi**. I prezzi sono i dati fondamentali della stima, che il mercato, o comunque la realtà economica circostante, mette a disposizione.

In alcuni casi, tuttavia, le valutazioni vengono richieste anche al di fuori di un contesto di conflittualità, ma servono unicamente a soddisfare le esigenze del committente (giudizi di convenienza su progetti, pareri in merito al prezzo in una compravendita ecc.). Si parla in questo caso, anziché di **valutazioni estimative**, di **valutazioni economiche**.

I PRINCIPI DELL’ESTIMO 303

Si è cercato, in passato, di superare la soggettività dell'estimo, per arrivare a un estimo "razionale", con l'applicazione di formule matematiche (la cosiddetta "stima analitica"). Oggi, forse, si cerca di raggiungere lo stesso scopo con procedure standard e informatizzate (internazionali o meno). In realtà la natura soggettiva dell'estimo si dimostra ancora insopprimibile e l'azione del perito ha ancora un ruolo determinante.

I REQUISITI PROFESSIONALI DEL PERITO

Per assolvere al suo incarico di "giudice" il perito incaricato della stima in ambito microestimativo dovrà possedere:

- la chiara cognizione dello scopo della stima (il *quesito*);
- la conoscenza delle *basi teoriche* della disciplina estimativa;
- la *conoscenza tecnica* del bene da stimare;
- la conoscenza degli eventuali *rapporti legali* esistenti tra le persone e le cose implicate nella stima;
- la *conoscenza dei dati* che gli permetteranno poi di sviluppare il procedimento individuato.

Il "nuovo" estimo

Con l'ampliamento del campo di azione dell'estimo al settore dei beni pubblici l'attività del perito

si arricchisce di opportunità; le valutazioni di impatto ambientale (VIA), per esempio, sono oggi obbligatorie per un crescente numero di opere. In questo tipo di stime la quantificazione monetaria non sempre è essenziale:

vi sono valutazioni monetarie, ma anche non monetarie; e anche quando è monetaria si riferisce a un ambito collettivo, all'interesse pubblico, non al singolo individuo. Di conseguenza anche la figura del perito-giudice viene a mancare:

il perito assume, in questo caso, più che altro, la figura di un analista tecnico economico che analizza i probabili effetti indotti sull'ambiente da un progetto che potrà essere realizzato (stima **ex ante**

) o già realizzato (stima

ex post

) e ne studia e quantifica i riflessi economici. In base alla complessità del quesito il perito può essere solo il componente di una équipe in cui figurano specialisti in diversi campi (l'agronomo, l'urbanista, l'ecologo, l'economista ecc.).

ESTIMO “TRADIZIONALE” E “NUOVO” ESTIMO, MICROESTIMO E MACROESTIMO...

APPROFONDIMENTI

Alcune definizioni, soprattutto in estimo, non sono condivise da tutti gli autori. Alcuni, per esempio, non condividono che si possa parlare di due tipi di estimo: uno “tradizionale” e uno

“nuovo”. Questi autori, con fondati motivi, affrontano la disciplina con una “visione d'insieme”, applicando metodologie uniformi, caso per caso, a beni privati o a beni pubblici.

Alla contrapposizione tra i termini “*vecchio/nuovo*” estimo si affianca sovente quella tra i termini “*micro/macro*” estimo.

Il termine *microestimo* indica le stime che riguardano singoli individui (beni privati), il termine *macroestimo*

indica invece le stime in cui sono coinvolti gruppi di individui (per esempio gli abitanti della zona in cui verrà costruito un inceneritore di rifiuti).

È quindi evidente l'analogia con i termini *microeconomia* e *macroeconomia*.

Ritornando alla tesi 3 del XII Congresso Nazionale degli Agronomi e Forestali del 2009 si ha: GLI AGRONOMI , ritengono innovativa l'iniziativa di ABI – ISMEA - RETERURALE di uniformare le informazioni per l'accesso al finanziamento.

La categoria si propone quindi di diventare interlocutore per la redazione del business plan ma anche, e soprattutto, nella collaborazione e nell'implementazione successiva del sistema di redazione del piano.

L'obiettivo è quello di definire, unitamente ai soggetti elencati di riferimento, ad un impegno reciproco su basi tecniche dell'erogazione al credito attraverso la nostra figura professionale

Lo scenario

Il credito alle imprese agricole ed agroindustriali, nonché per le nuove forme di produzione d'energia, costituisce un punto di partenza per qualsiasi attività imprenditoriale.

L'accesso al credito per il mondo rurale da sempre viene misurato solo con la determinazione e la valorizzazione dei capitali fondiari a garanzia; solo recentemente è stata introdotta anche una nuova base di erogazione attraverso principi di potenzialità e sviluppo economico dell'azienda.

Sarà necessaria quindi un'analisi preventiva dei cosiddetti costi e benefici per accedere al credito,

analisi che dovrà necessariamente tenere conto di tutti gli aspetti tecnici, funzionali, economici e di sviluppo dell'impresa, ovvero si determinerà il rating aziendale.

E' in questa fase di approccio al credito che la figura del dottore agronomo e del dottore forestale deve intervenire attraverso la sua qualificata professionalità di tutta la filiera aziendale e in particolare per la sua capacità di "lettura" del contesto territoriale e socio economico nella quale la futura impresa opererà.

I riferimenti

Basilea e il RATING immobiliare anche nelle aziende agricole.

Dal 1 gennaio 2007 è operativa la nuova normativa denominata "*Accordo di Basilea2*" che sostanzialmente sancisce il principio attraverso il quale una banca deve detenere un livello minimo di capitale per fronteggiare i rischi a cui viene posta.

L'accordo si basa su tre pilastri:

1. requisiti patrimoniali minimi;
2. controllo prudenziale dell'adeguatezza patrimoniale;
3. disciplina del mercato e della trasparenza

Il rating (o sistemi di rating) è un giudizio di affidabilità che la banca attribuisce ad un'azienda o impresa che beneficerà del finanziamento, verrà redatto secondo una serie di dati che l'azienda richiedente dovrà fornire e che verranno successivamente elaborati e valutati dall'istituto erogante.

Attualmente le aziende agricole, sia in forma di società semplice che in ditte individuali, non dispongono di bilanci veri e propri e accedono al credito agrario strettamente legate ai valori

fondari.

Esiste quindi una grande variabilità e discrezionalità nella valutazione del merito creditizio per una azienda agricola e per i suoi conseguenti progetti di sviluppo futuri, un esempio di attualità quello della trasformazione delle aziende ad indirizzo tradizionale produttivo a forme di diversificazione del reddito per la produzione di energia da fonti naturali, come le biomasse, il biogas, l'eolico e il

fotovoltaico. Questi investimenti necessitano di risorse finanziarie, nella maggioranza dei casi, non coperte o solo parzialmente dal valore fondiario, per l'accesso al credito diventa quindi indispensabile una valutazione della potenzialità, capacità reddituale ed economica dell'impresa ante e post investimento

Diviene crescente contestualmente una maggiore competitività verso il mercato, attraverso la pianificazione e la progettualità aziendale, gli interventi finanziari dovranno essere mirati e calibrati in funzione non solo del merito creditizio, ma anche degli effettivi miglioramenti economici che possono essere previsti, in sostanza l'evoluzione della erogazione del credito terrà conto in maniera significativa dell'impresa agricola, della sua *mission*, della propensione al mercato del suo inserimento in un contesto di filiera e di multifunzionalità.

Attualmente Basilea 2 può e deve essere un'opportunità per le imprese per contribuire ad aumentare una più attenta gestione degli aspetti finanziari creando condizioni di sviluppo per una maggiore trasparenza verso le banche e sulla propria situazione finanziaria, per ottenere una corretta valutazione del proprio merito creditizio.

Attualmente esistono delle varie forme di rating per stabilire le potenzialità economiche delle imprese e che differiscono fra i vari istituti di credito: un tentativo importante di uniformare le informazioni per l'accesso al finanziamento è stato introdotto da ISMEA che in collaborazione con ABI e RETE RURALE ha recentemente elaborato una procedura denominata BUSINESS PLAN o modello ISMESM-SME che trova applicazione per tutte le imprese agrarie prive di bilancio o modello ISMESM-MM per le aziende agricole soggette all'obbligo di bilancio quali le società di capitale, le società di persone, ecc.

STRUMENTI

Riteniamo la redazione del Business Plan un elaborato tecnico di grande rilevanza dal punto di vista professionale, come è stato descritto sarà un documento determinante per lo sviluppo delle future aziende e imprese, pertanto sarà necessario un ulteriore approfondimento dei concetti di

sviluppo e potenzialità economico/finanziaria attraverso la formazione permanente che la nostra categoria si sta apprestando a formalizzare.

E' poi importante porre all'attenzione che se il business plan è uno degli elementi che comporranno la concessione del credito, un altro importante fattore sarà proprio la necessaria professionalità di coloro che produrranno il documento o che si apprestano ad effettuare una valutazione del capitale fondiario (vedi Appendice 3 per approfondimenti) .

La capacità e l'esperienza non saranno quindi solamente dei cosiddetti prerequisiti ma saranno cogenti e la nostra categoria dovrà dotarsi di tutte quelle forme di accreditamento e certificazione della professionalità e della formazione indispensabili per entrare a pieno titolo ed in maniera permanente nel percorso di accesso al credito.

Gli argomenti esposti sono evidentemente di grande importanza per i Dottori Agronomi e Dottori Forestali, lo sviluppo delle imprese passa attraverso il credito la cui erogazione sarà prodotta a seguito di un processo di validazione che ci dovrà vedere protagonisti.

Quadro normativo

- D.lgs 385/93 Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia;
- Accordo Basilea 2;
- Business Plan Ismea/Abi/ReteRurale;
- Programma Rete Rurale Nazionale 2007-2013;
- Circolare n°263 del 27.12.2006 della Banca D'Italia;
- Normativa UNI17024

Attori e strumenti di rating

Si approfondiscono qui gli attori e gli strumenti di rating creati per stabilire le potenzialità economiche delle imprese:

ISMEA

L'Ismea è l'istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare e fra le sue funzioni si occupa di:

1) Analisi e informazioni attraverso la rilevazione dei prezzi e dei loro indici, delle congiunture e degli scenari e le analisi economico finanziarie, analizza l'evoluzione dei diversi comparti produttivi del sistema agroalimentare;

2) Sviluppo d'Impresa attraverso l'acquisto e assegnazione dei terreni agricoli;

3) Strumenti Finanziari dove ha elaborato un modello di rating specifico per le aziende agroalimentari, in partnership con Moody's KMV, leader mondiale nella valutazione del rischio di credito e SGFA - Garanzie per l'accesso al credito;

4) Supporto alla pubblica amministrazione con politiche strutturali e di cooperazione;

ISA

ISA è la finanziaria di investimenti del Ministero delle politiche agricole alimentari e forestali (Mipaaf) che promuove e sostiene progetti di sviluppo agroindustriale che comportino, come ricaduta indotta, un miglioramento strutturale dei livelli di reddito dei produttori agricoli. .

L'intervento di ISA si rivolge a società di capitali e società cooperative economicamente e finanziariamente sane, la cui redditività sia dimostrata.

ABI

L' [Associazione Bancaria Italiana](#) rappresenta, tutela e promuove gli interessi del sistema bancario e

finanziario. È una associazione volontaria senza finalità di lucro, promuove nella società civile e presso il sistema bancario e finanziario coscienza dei valori sociali e comportamenti ispirati ai principi della imprenditorialità e alla realizzazione di un mercato libero e concorrenza

BUSINESS PLAN

Per definizione un *business plan* o piano di business è un riassunto di come un [imprenditore](#) o un

[manager](#)

intende organizzare un'attività imprenditoriale e implementare attività necessarie e sufficienti alla sua buona riuscita. Si tratta di una spiegazione scritta del

[modello di business](#)

dell'

[impresa](#)

.

I *business plan* sono usati internamente per la pianificazione e gestione dell' [azienda](#) , e all'esterno per convincere soggetti terzi come

[banche](#)

o altri investitori a finanziare l'impresa.

Programma Rete Rurale Nazionale 2007-2013

Ismea, in collaborazione con Abi, nel quadro delle attività finanziate dal Programma Rete Rurale Nazionale 2007-2013, ha avviato un'azione diretta a rispondere ai fabbisogni emersi sul tema della valutazione dei progetti d'impresa finanziati dai Programmi di Sviluppo Rurale regionali; in particolare sulla necessità di dotarsi di strumenti volti a migliorare l'efficienza e l'efficacia della spesa, evitando di finanziare soggetti i cui piani di investimento non siano sufficientemente solidi o di ammettere a finanziamento soggetti che non potranno comunque realizzare gli investimenti in quanto non in grado di reperire, presso il sistema bancario, la quota di risorse proprie eventualmente necessaria.

Al fine di accedere alle misure di investimento dei Psr 2007-2013, è richiesta all'impresa la presentazione di un *business plan* (o *piano di sviluppo aziendale*) che consenta un'adeguata valutazione della sostenibilità economico-finanziaria dell'investimento proposto e, più in generale, di documentare l'incremento del "rendimento globale" dell'impresa prodotto dall'investimento richiesto dalla normativa comunitaria. Il concetto di "rendimento globale" fa riferimento, oltre che alle prestazioni economico-finanziarie dell'impresa, all'impatto ambientale e sociale della stessa.

Le necessarie professionalità per le banche

In tal senso é esaustiva la circolare n°263 del 27.12.2006 della Banca D'Italia (nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche, Titolo II, Capitolo 1, Sezione IV) la quale dispone, in base agli accordi di Basilea 2, che le Banche dovranno prevedere adeguate professionalità (e cita testualmente):

Regole generali

Sono inserite nel portafoglio "esposizioni garantite da immobili" le esposizioni garantite da un'ipoteca su un immobile o connesse a contratti di leasing immobiliare, secondo le modalità indicate in questa sezione, purché siano soddisfatte, oltre a quelle previste dai paragrafi 2, 3, 4, 5, le seguenti condizioni:

a) il valore dell'immobile non dipende in misura rilevante dal merito di credito del debitore,

b) l'immobile sia stimato da un perito indipendente (2) ad un valore non superiore al valore di mercato (3) (4);

c) la garanzia è opponibile in tutte le giurisdizioni pertinenti e può essere escussa in tempi ragionevoli.

d) vi è un'adeguata sorveglianza sul bene immobile.

A tal fine:

- il valore dell'immobile deve essere verificato almeno una volta ogni tre anni per gli immobili

residenziali e una volta l'anno per gli immobili non residenziali, ovvero più frequentemente nel caso in cui le condizioni di mercato siano soggette a variazioni significative. E' possibile anche utilizzare metodi statistici per sorvegliare il valore degli immobili e individuare quelli che necessitano di una verifica;

- qualora le verifiche di cui al punto i) indichino una diminuzione rilevante del valore dell'immobile, viene svolta una stima da parte di un perito indipendente, basata su un valore non superiore a quello di mercato; la valutazione del valore dell'immobile deve essere comunque rivista da parte di un perito indipendente almeno ogni tre anni per esposizioni.

Note

(2) Per perito indipendente si intende una persona che possieda le necessarie qualifiche, capacità ed esperienza per effettuare una valutazione, che non abbia preso parte al processo di decisione del credito né sia coinvolto nel monitoraggio del medesimo.

(3) Per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente.

(4) La valutazione può essere effettuata a un valore non superiore al "valore del credito ipotecario" (come definito dall'allegato VIII, Parte III, punto 64, della direttiva 2006/48/CE), qualora l'immobile sia ubicato in uno Stato membro dell'Unione Europea che consente tale valutazione.

In conclusione intendo sviluppare alcune brevi considerazioni sul metodo di stima immobiliare che si basa su:

Applicazione degli standard internazionali

Le norme contabili internazionali (IAS/IFRS) e gli accordi di Basilea 2 sono due esempi concreti di applicazione degli standard estimativi internazionali: le prime fanno riferimento alla stima del valore equo (fair value), i secondi comportano implicazioni dirette sulla redazione del rapporto di valutazione. Vi è dunque crescente attesa di qualità e di trasparenza delle stime immobiliari.

Per il nostro Paese tutto ciò comporta la necessità di trasformare l'approccio verso le valutazioni immobiliari, **tenendo conto che il principale ostacolo all'evoluzione delle stime è costituito dalla scarsa trasparenza del mercato.**

La rilevazione dei prezzi effettivamente contrattati e il reperimento delle informazioni di mercato rappresentano la base per qualsiasi tipo di stima. Appare allora necessaria e improcrastinabile la rilevazione di dati affidabili riferiti al mercato immobiliare.

La rilevazione di dati è necessaria allo studio del mercato immobiliare. Lo studio del mercato a sua volta implica la definizione del valore di stima da ricercare, che è preliminare alla scelta del criterio e del procedimento di valutazione da seguire. Secondo gli standard internazionali, i procedimenti di valutazione sono:

- il metodo del confronto di mercato (market comparison approach), il procedimento di stima del valore di mercato degli immobili più diffuso nel mondo e praticamente sconosciuto in Italia;
- il metodo finanziario (income capitalization approach), che si basa sull'analisi del flusso di cassa dell'immobile da valutare, rappresentando la serie dei suoi ricavi e dei suoi costi;
- il metodo del costo (cost approach), mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

La scarsa trasparenza del mercato che è un punto di debolezza non ci deve scoraggiare, anzi, ci deve servire a confrontarci e a partecipare a questa scommessa di potere diventare dei tecnici (figura indispensabile nelle valutazioni) europei.

Marsala 8.10.2010

Il Presidente
Dr. Agr. Giuseppe Pellegrino