

UNIVERSITÀ/4 La ricerca

Immobiliare trasparente

Regole condivise per garantire trasparenza nel mercato immobiliare. Le propone l'Università di Udine, nell'ambito del progetto "Due diligence immobiliare", sviluppato con l'obiettivo di identificare i criteri cui attenersi per valutare in modo chiaro gli immobili nel momento della compravendita così da aumentare le garanzie per tutte le parti in causa.

"Il progetto - come ha spiegato il prof. agg. Paolo Fedele, dell'ateneo udinese - è stato realizzato dal Laboratorio di Ricerca Economica e Manageriale (LAREM) del Dipartimento di Scienze Economiche e Statistiche dell'Università degli Studi di Udine grazie al cofinanziamento concesso dalla Banca Popolare Friuladria - Crédit Agricole. Un gruppo di agenzie immobiliari della regione si è poi reso disponibile a "testare" in via preliminare le proposte emerse dello studio".

"Due diligence immobiliare" valuta le case nel momento della compravendita così da aumentare le garanzie per le parti in causa

Da quali esigenze del mercato immobiliare si sviluppa il progetto?

L'esigenza di maggiore trasparenza - ha sottolineato il ricercatore - nasce dalle evoluzioni in atto nel mercato immobiliare. In primo luogo, in



ti incertezze, la percezione di scarsa trasparenza da parte di acquirenti e venditori può disincentivare le transazioni. In secondo luogo, è ipotizzabile che in futuro famiglie ed imprese divengano più mobili di quanto siano state finora e si spostino con frequenza verso territori che conoscono poco. Per garantire il corretto funzionamento del mercato immobiliare, sarà quindi necessario fornire in modo più rapido, dettagliato e trasparente un maggior numero di informazioni relative agli immobili".

Quali sono state, quindi, le finalità?

"Il progetto - ha precisato Fedele - puntava a definire una procedura di due diligence per il mercato immobiliare del Friuli Venezia Giulia. Il gruppo di lavoro ha dapprima condotto l'analisi delle best practice internazionali in materia. Ha poi analizzato i sistemi informativi in uso presso le agenzie immobiliari che si sono prestate a fare da "caso pilota". Al ter-

si, è stata realizzata la "scheda per la due diligence". Essa presenta l'articolazione delle voci da raccogliere e mettere a disposizione delle parti per definire un prezzo coerente con le caratteristiche dell'immobile. Ciascuna voce è corredata dall'indicazione della fonte informativa (cioè come trovare l'informazione). La scheda fotografica in che misura l'immobile si trova inserito nella rete dei servizi pubblici e privati relativi a: istruzione, sanità, tempo libero e sport, servizi postali e bancari. Sono state poi redatte le "linee guida per la procedura di due diligence", cioè le modalità da utilizzare per aggiornare le schede. Al momento le agenzie che hanno accettato di fungere da "pilota" stanno sperimentando l'applicazione della scheda e della procedura con il supporto dei loro informatici. Infine, i contenuti dello studio saranno validati dai principali stakeholder del mercato immobiliare attraverso una serie di incontri ad hoc".