



Gli standard di valutazione e il valore di mercato a confronto con gli smart building

Vicenza, 18 settembre 2019

Sandro Ghirardini

www.e-valuations.org



Dalla progettazione impiantistica alla gestione dell'edificio 4.0

La nuova frontiera dell'edilizia



Scopo/obiettivo di questo intervento

Cercare di stabilire se l'applicazione degli smart building crea valore e se sì quale...



L'importanza delle definizioni condivise

Nessun giudizio di valore può avere significato senza prima essere definito.



Smart building (alcune definizioni)

Smart building, ovvero "edificio intelligente" vuol dire dotare gli edifici di strumenti e tecnologie in grado di facilitare l'utilizzo degli edifici stessi da parte delle persone

<https://www.internet4things.it/smart-building/>

Un edificio intelligente (uno smart building) è una struttura produttiva in cui le informazioni e le operazioni di gestione e utilizzo di tutti gli asset contenuti sono economicamente efficienti e forniscono servizi ottimali. Asset sotto controllo e ben gestiti. Consumi energetici ottimizzati e sostenibili: questo è un edificio intelligente, anzi un edificio smart.

<https://www.ideegreen.it/cosa-e-edificio-intelligente-24825.html#fBY3JoIUDcqOwmx5.99>



SMART BUILDING IN UNA SOLA PAROLA

INNOVAZIONE



Le innovazioni nella recente edilizia hanno
sempre creato valore?



Le innovazioni nell'edilizia che hanno fallito...

La **Formaldeide** fu scoperta nel **1867** da Hofmann.

Utilizzata, in aggiunta ad altre sostanze chimiche, nei prodotti di manifattura, ma anche come apprettante, come componente di **colle** o **adesivi**, in alcune **vernici** o **prodotti di copertura** (schiume isolanti a base di urea-formaldeide), nei prodotti di pulizia, in alcuni farmaci e nei prodotti cosmetici e come conservante anche negli alimenti.

Nel **2004** dall'AIRC (Agenzia Internazionale di Ricerca sul Cancro) ha deciso di includere la **formaldeide** nell'elenco delle sostanze **cancerogene** per la specie umana

Nel **1901** l'austriaco Ludwig Hatschek brevetta il cemento-amianto, un materiale che egli stesso chiamò **Eternit** – con riferimento al latino aeternitas, «eternità», per rimarcare la sua elevata resistenza.

La produzione è durata fino al **1986**.

Materiali da costruzione che possono emettere Composti Organici Volatili (**VOC**)

I **VOC**, contribuiscono all'insorgenza del fenomeno detto *Sindrome da Edificio Malato*.



Le innovazioni che creare Valore

L'Ecologia...

Le Barriere architettoniche...

La Domotica degli ultimi 30 anni...

La Certificazione Energetica, Acustica e Ambientale..

La Certificazione Antisismica..



Cosa sono gli Standard

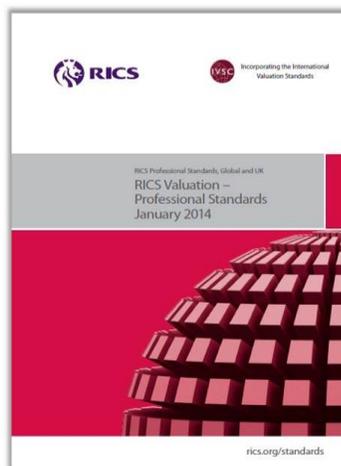
Rappresentano l'applicazione di *metodiche intelligibili e replicabili* basate su oggettivi elementi economico-estimativi e sulla rilevazione delle specifiche caratteristiche quantitative e qualitative del bene immobiliare oggetto di stima.

Sono la base della *dottrina estimativa moderna*.

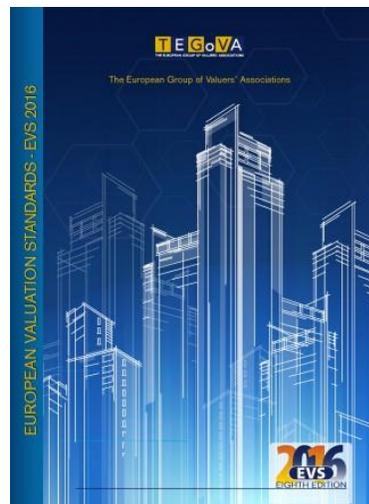


Standard di riferimento

Internazionale



Europeo



Italiano



Articolo 173 Bis C.p.c.
Contenuto della
relazione di stima e
compiti dell'esperto

Articolo 568 C.p.c.
Determinazione del
valore dell'immobile

UNI 11558:2014
Valutatore immobiliare.
Requisiti di conoscenza,
abilità e competenza

UNI 11612:2015
Stima del Valore di
mercato degli immobili

Valore di Mercato

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come:

«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 essere soggette a costrizioni»

Definizione equivalente a quella presente negli l'International Valuation Standards.

Valori di investimento

Gli International Valuation Standards definiscono il valore di investimento fra i valori diversi dal valore di mercato e in particolare:

«Il valore di investimento è il valore che assume un'immobile per un particolare investitore, o per una categoria di investitori, con identificati o operativi obiettivi di investimento.

Si tratta di un **valore soggettivo** che mette in relazione uno specifico immobile con uno specifico investitore, o con un gruppo di investitori, o ancora con un'impresa con obiettivi e/o criteri di investimento identificabili.»



Riflessioni

Si può giudicare un Valore di Investimento solo se si conosce il Valore di Mercato

Il Valore di Mercato degli immobili è il benchmark rispetto a cui si muove l'economia, la giustizia, il fisco, il credito, gli espropri, i rapporti personali e aziendali, i bilanci aziendali ... etc...

L'innovazione e quindi gli investimenti si muovono solo se si crea Valore di Mercato.

Nel determinare il Valore di Mercato è necessario iniziare ad usare il Criterio dell'Highest and Best Use (HBU).



Highest and Best Use (HBU)

Il più conveniente e miglior uso.

Gli Standard Internazionali (IVS) individuano questa destinazione in quella più redditizia.

Avendo assolto 4 vincoli

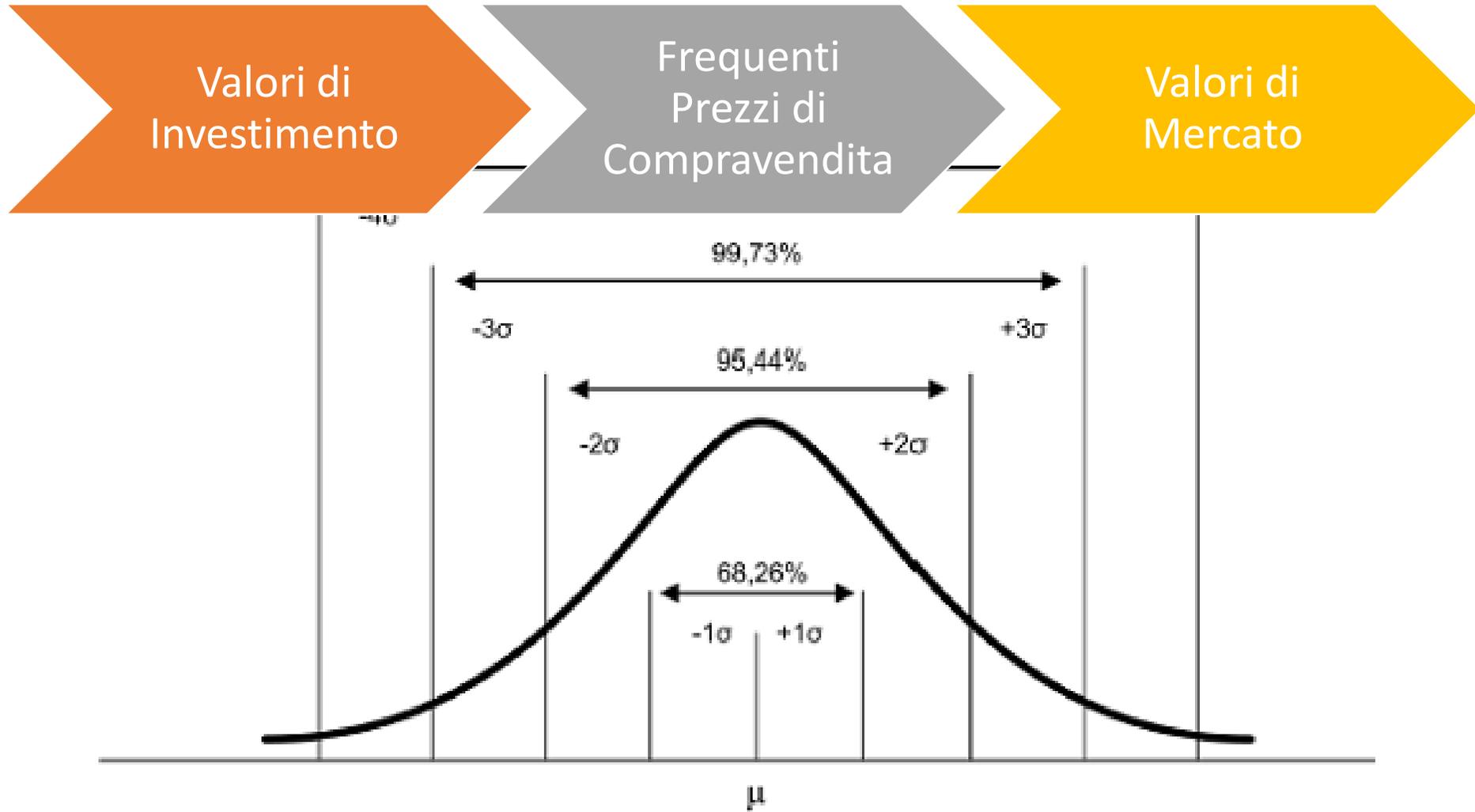
- Legalmente consentito
- Fisicamente e tecnicamente realizzabile
- Economicamente conveniente
- Finanziariamente sostenibile (vincolo di bilancio)



Quando gli Investimenti si trasformano
in Valore di Mercato?

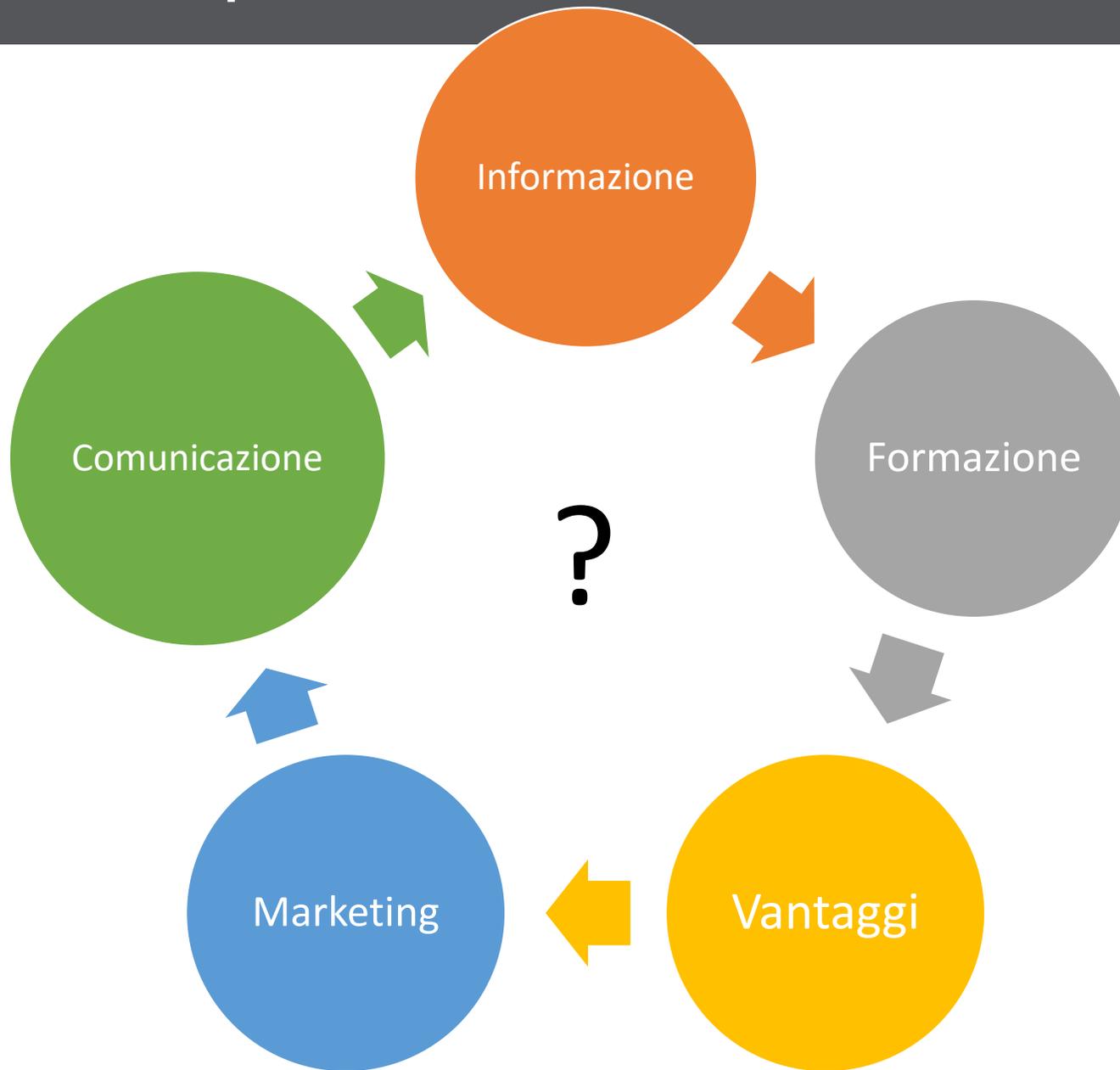


Da Investimento a Valore di Mercato





Cosa serve quindi?





Spazio Domande e Risposte.





Grazie per l'attenzione

Sandro Ghirardini

C. 335.6791235

Email Sandro.Ghirardini@e-valuations.org

www.sandroghirardini.it

