

# **PAPER 21**

## **RATING DI PROGETTO: SISTEMA INNOVATIVO COMPLESSO**

### **RaOPM – Rating Operating Property Management**

Il modello di Rating per gli immobili in locazione

## SOMMARIO

<b>Premessa</b> .....	<b>3</b>
<b>Il RaOPM Rating Operating Property Management</b> .....	<b>7</b>
<b>Il Flusso Operativo – RaOPM</b> .....	<b>8</b>
<b>La WBS Work Breakdown Structure – RaOPM</b> .....	<b>8</b>
<b>Analisi Qualitativa e Layout</b> .....	<b>10</b>
<b>RBS Risk Breakdown Structure RaOPM</b> .....	<b>11</b>
<b>Il Modello di calcolo e l'Index Rating</b> .....	<b>12</b>
<b>Il Rating Graph e il Zone Graph</b> .....	<b>13</b>
<b>Final Report</b> .....	<b>14</b>
<b>Benefici del RaOPM</b> .....	<b>15</b>
<b>Conclusioni</b> .....	<b>16</b>

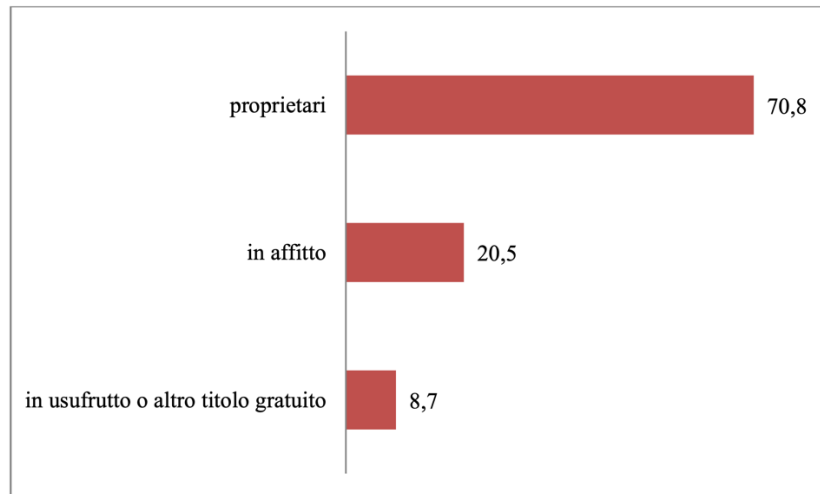
<sup>1</sup> Dati emersi dal 1° Rapporto Federproprietà-Censis «Gli italiani e la casa» realizzato con il contributo scientifico della Società Italiana di Medicina Ambientale (Sima) e in collaborazione con Cassa Depositi e Prestiti (Cdp).

<sup>2</sup> Dati emersi da una ricerca dell'Ufficio Studi di Fimaa sul sentiment del mercato immobiliare residenziale.

## PREMESSA

L'Italia, a differenza del resto degli altri Paesi Europei, ha il più alto numero di proprietari di abitazioni: la proprietà immobiliare, in Italia, è da sempre un fattore costitutivo della società, non solo un bene rifugio, ma anche un luogo in cui riflettere la propria identità.

La casa di proprietà resta il pilastro della sicurezza economica ed esistenziale e lo dimostrano i dati<sup>1</sup>: il 70,8% delle famiglie italiane, infatti, è proprietario dell'immobile in cui vive. La proprietà non è una prerogativa solo dei benestanti: fra le famiglie più povere, il 55,1% è proprietario dell'abitazione in cui vive e la percentuale aumenta fino all'83,9% tra le persone più abbienti. Solo il 20,5% invece vive in affitto e l'8,7% in usufrutto o a titolo gratuito (Figura 1).



Fonte: elaborazione Censis su dati Istat

Figura 1. Titolo di godimento delle abitazioni in cui le famiglie italiane vivono

La natura umana attribuisce all'immobile un senso di "familiarità e materialità" che tranquillizza (l'89,7% si sente tranquillizzato dal fatto di essere proprietario dell'abitazione in cui vive).

Avere "un tetto sicuro sopra la testa" rappresenta un'esigenza legata alla sopravvivenza, alla sicurezza e alla protezione personale e della propria famiglia. Inoltre, la casa riflette la propria identità e la propria personalità.

Tra pandemia e insicurezza globale, il valore sociale dell'abitazione è cresciuto. Certamente il Covid ha contribuito a tale incremento in modo esponenziale, in quanto ha ridotto la libertà di movimento dell'individuo e ha obbligato a adeguare le abitazioni alle nuove esigenze emergenti.

L'importanza della casa, la necessità di vivere in spazi confortevoli in termini di ampiezza e di qualità abitativa è diventato sempre più importante per le famiglie italiane che si sono ritrovate così, ad ampliare il concetto di casa da un luogo familiare in cui vivere semplicemente ed in armonia, ad Asset familiare di investimento primario.

<sup>3</sup> Dati analizzati dall'Agenzia delle Entrate in collaborazione con l'Osservatorio del mercato immobiliare

Ora, se da un lato il concetto dell'abitare in una casa di proprietà rimane il sogno italiano per l'immaginario collettivo, dall'altro i dati relativi alle compravendite avvenute nel 2023 non rispecchiano tale sentimento<sup>2</sup>.

Nel primo semestre del 2023 infatti, secondo i dati di Confcommercio, scende di circa 50 mila il numero di abitazioni scambiate rispetto allo stesso periodo del 2022.

Tale andamento si registra durante tutto il 2023 come confermano i dati analizzati dall'Agenzia delle Entrate in collaborazione con l'Osservatorio del mercato immobiliare (Figura 2 e Figura 3).

Uno dei motivi di tale contrazione è l'aumento di interesse dei tassi dei mutui e ad una maggior attenzione da parte degli italiani per la classe energetica degli immobili, anche in vista della scadenza dei termini per la direttiva europea "Case green", previsti nel 2030 e nel 2033.

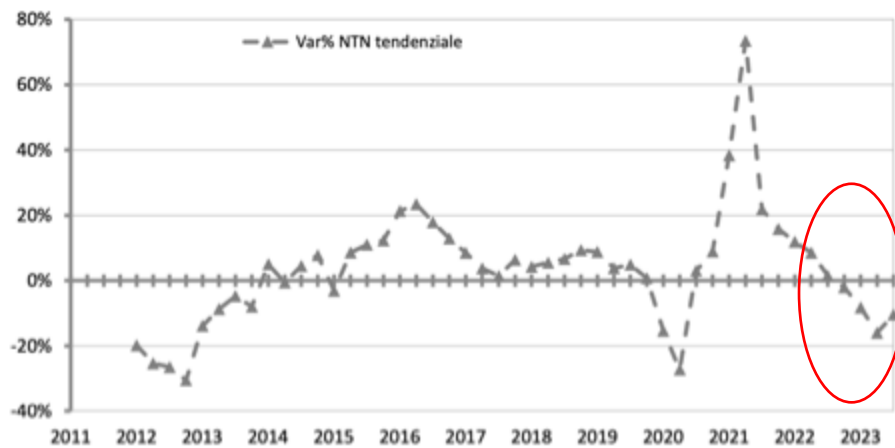


Figura 2. Variazione % delle compravendite dal 2011 al 2023

Grandi città	NTN III 2022	NTN IV 2022	NTN I 2023	NTN II 2023	NTN III 2023	Var % NTN II 23/II 22	Var % NTN III 23/III 22
Roma	8.892	10.305	8.274	9.144	7.739	-21,5%	-13,0%
Milano	5.815	7.180	5.920	6.568	5.323	-17,1%	-8,5%
Torino	3.509	4.348	3.552	3.965	3.149	-10,8%	-10,2%
Napoli	1.717	2.205	1.952	2.173	1.685	-5,3%	-1,9%
Genova	2.075	2.328	2.034	2.248	1.910	-14,4%	-7,9%
Palermo	1.535	1.777	1.598	1.714	1.380	-4,9%	-10,1%
Bologna	1.479	1.650	1.264	1.542	1.338	-22,8%	-9,6%
Firenze	1.207	1.432	1.208	1.333	991	-15,6%	-17,9%
<b>Totale</b>	<b>26.228</b>	<b>31.223</b>	<b>25.802</b>	<b>28.687</b>	<b>23.515</b>	<b>-16,4%</b>	<b>-10,3%</b>

Figura 3. Numero di compravendite e Variazione % nelle grandi città italiane

Diverso sembra invece l'andamento complessivo delle locazioni nel corso del 2023: crescono dell'1,4% i nuovi contratti registrati rispetto al 2022, grazie al traino dei contratti agevolati studenti (+11%) e di quelli ordinari transitori (+5,9%), mentre i contratti ordinari di lungo periodo sono in calo dello 0,7%<sup>3</sup>.

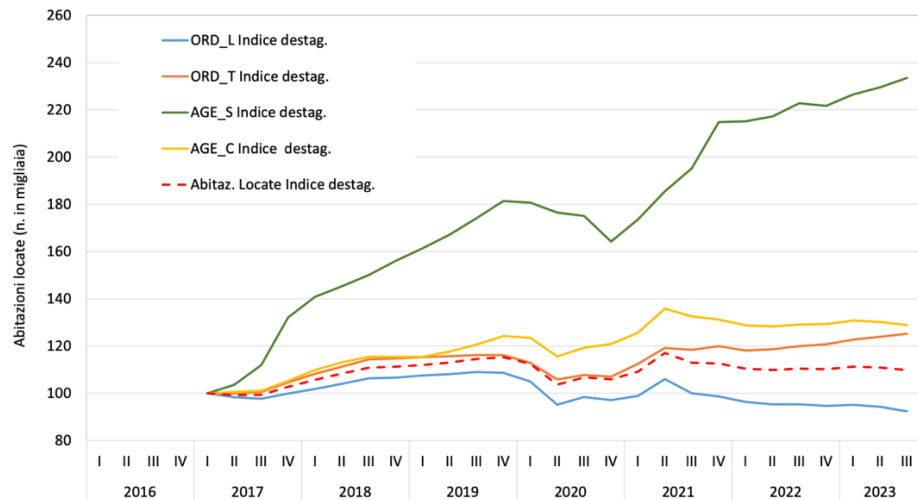


Figura 4. Numero di abitazioni locate per segmento per trimestre

Nello specifico, nella Figura 4, vediamo la suddivisione dell'andamento per trimestri.

Nel III trimestre del 2023 abbiamo:

- Nel segmento ordinario di lungo periodo (ORD\_L) le abitazioni locate sono state circa 98 mila in diminuzione dell'8,5%, rispetto al III trimestre del 2022.
- Nel segmento ordinario transitorio (ORD\_T), rispetto all'omologo trimestre del 2022, si registra una tendenza di segno opposto a quelle finora osservate negli altri segmenti con un incremento del numero di abitazioni locate superiore al 4%.
- Nel segmento agevolato concordato (AGE\_C) le abitazioni locate sono 53.715 in meno rispetto al III trimestre del 2022, l'equivalente del 4,4%.
- Nel segmento dei contratti agevolati per studenti (AGE\_S) le abitazioni locate per intero con crescono nel III trimestre dell'anno di circa il 6,5% dopo i consistenti rialzi già registrati nel primo semestre dell'anno.

La contrazione delle compravendite (-10,3%) e dei contratti di locazione di lungo periodo (-0,7%) impone importanti riflessioni.

In generale sembra essere cambiato il concetto stesso dell'abitare, che non riguarda più soltanto la casa, intesa come luogo fisso e stabile, ma ha a che fare con la vita quotidiana delle persone, sempre meno statica e radicata in un determinato luogo.

Con l'avvento della società "liquida", infatti, i confini risultano sempre più labili e il lavoro e le scelte personali portano sempre più italiani a spostarsi continuamente rendendo necessaria una profonda analisi prima di comprare casa, per viverci o a maggior ragione, per metterla a reddito.

Accade pertanto che molto spesso, il voler acquistare casa sottende ragioni di carattere emotivo più che economico come è accaduto nel recente passato della società italiana, ove la "casa di proprietà" è stato l'elemento dominante di una diffusa cultura popolare, che oggi, al contrario, non è più vera o quanto meno non è più condivisa dalla maggioranza della popolazione, soprattutto dai giovani, che ritengono che la casa deve rispondere invece a proprie e moderne esigenze di carattere sociale ed

economico e per questi motivi non deve essere necessariamente di proprietà.

Nonostante questa nuova tendenza che trasferisce maggiore domanda sulle case in affitto, le richieste di accensione di nuovi mutui soprattutto da parte delle giovani famiglie è sempre, in Italia, elevato e ciò perché sono ancora persistenti fattori di "pressione" sociale e familiare che governano, ancora, la sfera delle emozioni.

Pertanto, ogni qual volta si cerca una casa, ed in particolare la prima casa, resta primaria la domanda: *è più conveniente comprare la casa o andare in affitto?*

Se invece si sta pensando all'acquisto di un immobile da mettere a reddito, bisogna chiedersi: *investire nel mattone è ancora la forma di investimento più sicura e più redditizia?*

Per poter rispondere a questi interrogativi numerosi sono gli elementi da considerare affinché la scelta avvenga a seguito di un ragionamento che tiene conto in egual misura sia fattori emotivi, sia fattori razionali e, per forza di cose, quelli strettamente economici.

Pensare che 'il mattone non tradisca mai' e che l'acquisto di una casa sia sempre una scelta sicura e l'unica fonte di eredità, è un retaggio culturale frutto di una mentalità figlia degli anni '80 che nel contesto odierno rischia di essere una scelta rischioso.

Un'alternativa possibile al comprare una prima casa è la scelta di affittarla, mettendo da parte la componente emotiva che ci fa sentire più protetti e sicuri se si vive in una casa di proprietà.

L'alternativa possibile all'investire nel mercato immobiliare è invece l'investimento nel mercato azionario, che implica il superamento del limite irrazionale di attribuire un valore e un'importanza maggiore a ciò che è tangibile (immobile) rispetto a ciò che non lo è (investimento finanziario).

Occorre dunque disporre di un modello di valutazione che metta a confronto le alternative possibili, capace di fornire un valido supporto alla decisione di chi non vuole incorrere in un "azzardo finanziario", trasformando il sogno di avere una casa di proprietà, in un incubo a causa della non-sostenibilità della propria scelta.

Il **RaOPM Rating Operating Property Management** si propone come strumento in grado di mettere insieme i dati e le analisi, misurando la **qualità** e la **sostenibilità** degli Asset immobiliari di cui occorre effettuare valutazioni e verifiche.

## IL RAOPM RATING OPERATING PROPERTY MANAGEMENT

Il **RaOPM Rating Operating Property Management** è un modello di Rating innovativo la cui finalità operativa è quella di accertare la **qualità** dell'Asset locato attraverso la verifica e valutazione delle diverse componenti disciplinari previsti all'interno del **contratto di locazione**.

Il **livello della qualità dell'Asset**, misurato **dall'Index Rating**, consente di accertare la **sostenibilità** dell'Asset locato, intesa come capacità di valutare l'effettiva opportunità e convenienza di porre in locazione lo specifico Asset immobiliare a seguito dell'accertamento degli aspetti interdisciplinari che lo compongono, da quelli tecnici, inerenti allo stato di manutenzione dell'Asset, a quelli economici e finanziari fino a quelli legali e di tassazione.

Nel **RaOPM** si introduce l'**analisi di rischio** all'interno dei processi di valutazione multidisciplinari dell'immobile locato, allo scopo di misurare il rapporto tra il **livello qualitativo dell'Asset** e **tipologia di contratto di locazione**, attraverso un indice sintetico di criticità denominato **Index Rating**, coefficiente per mezzo del quale il Proprietario/Locatore e Conduttore possono valutare la reale utilità di sottoscrizione del contratto di locazione.

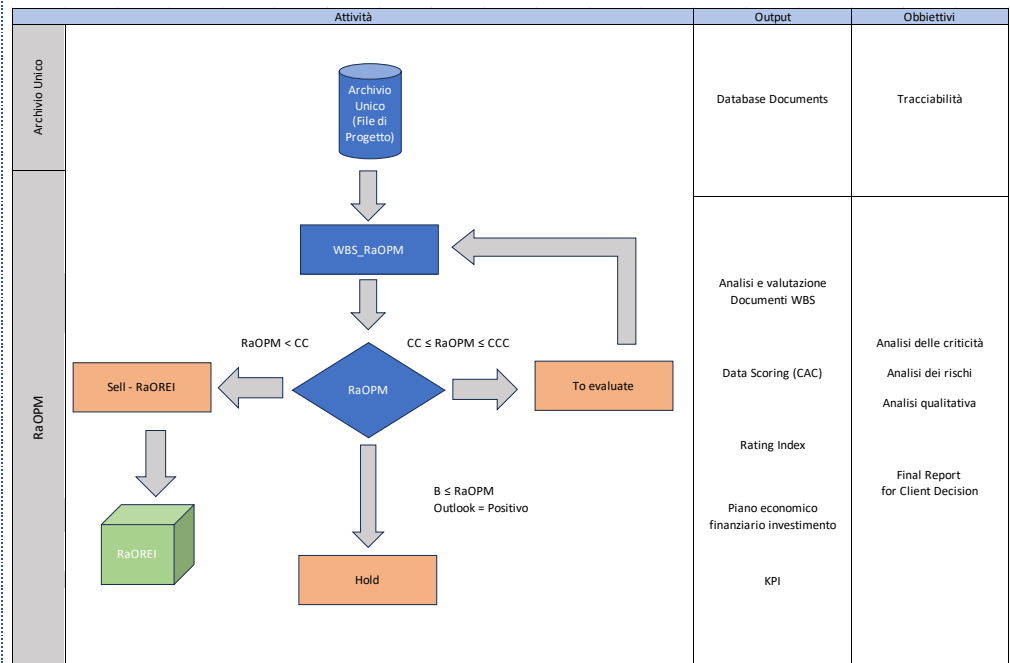
Scopo del **RaOPM** è pertanto quello di mettere in rapporto la **qualità dell'immobile** con il **contratto di locazione** allo scopo di accertare la reale convenienza economica e finanziaria per tutta la durata del contratto.

Il modello **RaOPM** è stato sviluppato adottando la metodologia **RaOP®** esposta nel sito [www.cmassociati.net](http://www.cmassociati.net) ed in particolare descritto con il Paper 2 "RaOP - Rating Operating Project".

La metodologia è di tipo procedurale/documentale e i suoi elementi sono gli stessi del RaOP (CR) e precisamente:

- il flusso operativo - Operation Flow;
- la WBS - Work Breakdown Structure;
- l'Analisi qualitativa-Layout;
- la RBS - Risk Breakdown Structure;
- il CAC – modello di calcolo Cluster Average Calculation;
- l'Index Rating;
- il Graph Rating – Graph Zone;
- il Final Report;

Il Flusso Operativo – RaOPM



Il Flusso Operativo è una schematizzazione dei passaggi operativi (operation steps) previsti nell'applicazione del modello RaOPM, che è finalizzato, come abbiamo detto, a fornire un supporto alla valutazione dell'investimento attraverso la misurazione della Qualità dell'immobile messo a reddito.

Il punto di partenza è il dataset informativo costituito dai documenti inerenti all'Asset immobiliare da analizzare che formano l'Archivio Unico documentale.

Il modello RaOPM si basa su una WBS e su processo di valutazione che ci consentono di calcolare il Rating Index RaOPM, l'indice che attribuisce un valore alla Qualità dell'investimento per l'immobile in esame.

Se il Rating Index ottenuto è inferiore a CC, è probabile che l'investimento e l'immobile non soddisfino le aspettative dell'investitore che potrebbe voler dunque cedere l'Asset.

Se l'immobile in esame totalizza un punteggio compreso tra CC e CCC ci sono i presupposti per approfondire l'analisi e ottenere valutazioni più precise ed accurate.

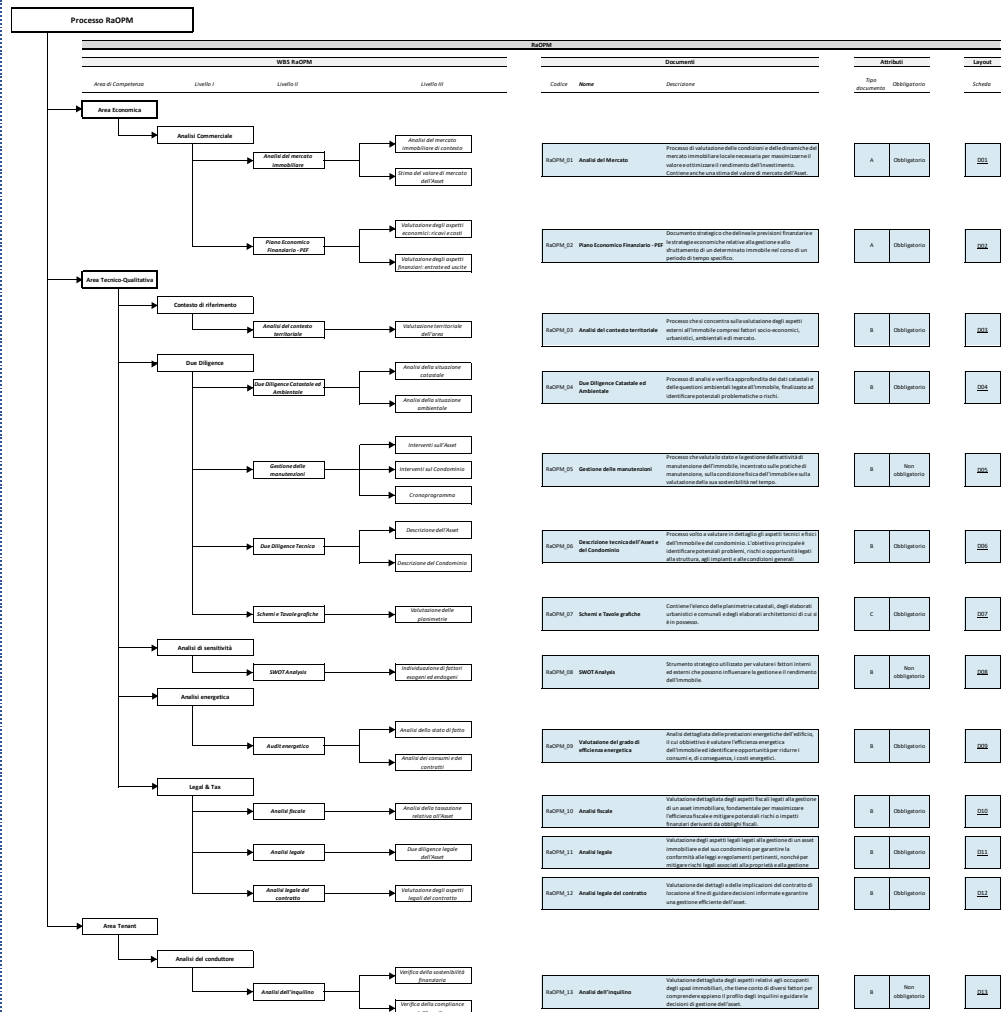
Infine, se l'indice di Rating si attesta su valori superiori o uguali a B è consigliabile per l'investitore mantenere l'immobile nel proprio portafoglio.

La WBS Work Breakdown Structure – RaOPM

La WBS presenta graficamente il Processo, ed è lo strumento procedurale del modello di Rating, con il quale si prevedono i Documenti come "raccolgitori" di dati ed informazioni attraverso l'uso di precisi Layout, dai dalla cui analisi si valuta il livello qualitativo dell'Asset (analisi qualitativa).



La modalità operativa è descritta nel Paper 2 "RaOP - Rating Operating Project".



La WBS del RaOPM, nello specifico, si compone di 14 documenti che afferiscono a tre diverse Aree di Competenza:

- l'Area Economica**, nella quale troviamo l'Analisi del Mercato immobiliare di contesto con la relativa stima del valore di mercato, quindi canone di locazione, dell'Asset e il Piano Economico Finanziario – PEF;
- l'Area Tecnico-Qualitativa** nella quale si valutano il contesto territoriale di riferimento dell'immobile e le due diligence: ambientali, catastali, manutenzioni, tecnica, tavole grafiche. In quest'area troviamo anche il cronoprogramma delle attività con la programmazione degli interventi e delle attività, la SWOT Analysis dettagliata sulla base delle informazioni raccolte nei layout e la documentazione sottostante all'analisi energetica allo stato di fatto dell'Immobilabile. Infine, si valutano anche gli aspetti legati alla Due Diligence Fiscale e Legale relativa all'Asset.

- **l'Area Tenant** che esamina il conduttore, quindi la stabilità e la solidità finanziaria dell'inquilino, l'adempienza al pagamento del canone, la solidità lavorativa e altri eventuali aspetti legali.

### Analisi Qualitativa e Layout

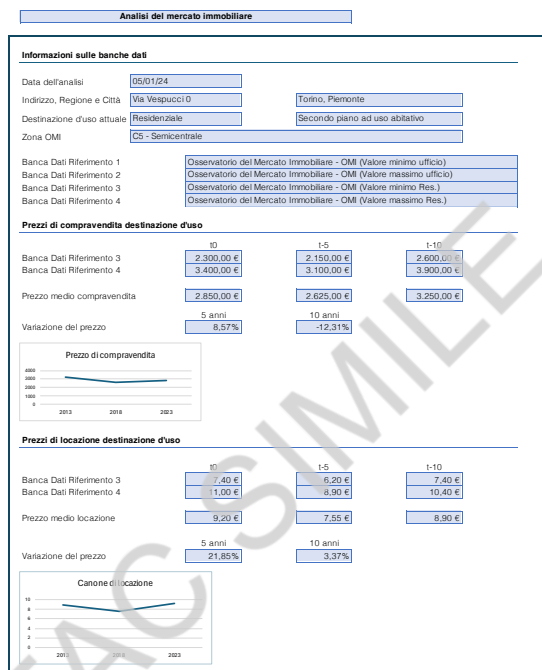
Il modello RaOPM assume l'Asset come un insieme di materie disciplinari diverse ed ognuna di queste è definita con un proprio data set costituito da una raccolta puntuale di dati ed informazioni oggetto di valutazione ed analisi la cui finalità è quella di accertare il livello qualitativo.

Dall'analisi di questi dati ed informazioni, emergono criticità e rischi ed entrambi condizionano la qualità del data set e quindi la qualità dello stesso Asset.

Pertanto, la qualità dell'Asset è il risultato della valutazione della qualità del data set e dell'impatto che i rischi determinano sui dati ed informazioni di appartenenza delle singole materie disciplinari.

A tale scopo sono stati predisposti all'interno del modello RaOPM, appositi layout con i quali è possibile generare questo data set e individuare le criticità e rischi derivanti.

Di seguito un esempio di Layout Documentale di tipo Economico-Finanziario e di tipo Tecnico-Qualitativo.



Analisi del contesto territoriale	
<b>Contesto territoriale</b>	
Indirizzo	Via Vespucci 0
Città	Torino
Provincia	TO
Destinazione dell'area	Zona A
Destinazione d'uso prevalente in zona	Residenziale
Tipologia località	Centro abitato
Livello sviluppo della zona	Quartiere residenziale semicentrale
Livello sviluppo reti di comunicazione	Elevato
Livello sviluppo servizi di mobilità	Elevato
Trasporto pubblico e taxi	Buono
Parcheggi	Fermata dell'autobus a meno di 200 metri di distanza, fermata della metro entro i 5 km ma oltre il km di distanza. Presenza di stazione taxi a 150 metri di distanza. Purtroppo la zona non è ancora servita da una linea metro.
Collegamenti ferroviari, autostradali ed aerei	Presenza di parcheggi scoperti pubblici a pagamento tutto intorno al condominio, possibilità di acquisto di un posto auto coperto nei garage intorno al condominio o nei garage condominiale stesso.
Servizi pubblici	Possibilità di raggiungere la stazione di Porta Nuova in 15 minuti di autobus, in 35 minuti a piedi, in 10 minuti in auto. Per raggiungere l'imbocco autostradale di Torino Sud (Corso Unità) sono necessari 12 minuti in auto, mentre per raggiungere l'imbocco di Torino Nord (Corso Regina) sono necessari 16 minuti. L'imbocco autostradale di Corso Leonardo Sestiere dista solamente 12 minuti. Per quanto riguarda l'aeroporto è raggiungibile in 35 minuti di treno, 30 minuti di autostrada e 50 minuti in autobus.
Banche ed uffici postali	Presenza dei principali servizi pubblici come uffici comunali e caserma della polizia, entro i 5 km di distanza, presenti nelle immediate vicinanze.
Supermercati e negozi	Presenza di punti vendita bancari e bancomat nello stesso spazio dell'immobile. Uffici postali presenti a distanza di 500 metri.
Bar e ristoranti	Presenza di grandi supermercati come Carrefour ed Esselunga nelle immediate vicinanze, sono presenti le principali tipologie di negozi di quartiere nell'intorno dell'Asset, come ferramenta, panetterie e pasticcerie.
	Forti presenza di bar e ristoranti anche nello stesso spazio dell'Asset.

### RBS Risk Breakdown Structure RaOPM

L'analisi qualitativa dell'Asset consente di individuare i Rischi per la cui misurazione è stata predisposta un'apposita RBS, secondo le modalità operative riportate nello standard del modello di Rating RaOP, che troviamo nel Paper 2 "RaOP – Rating Operating Project".

La RBS del modello RaOPM si presenta come segue:

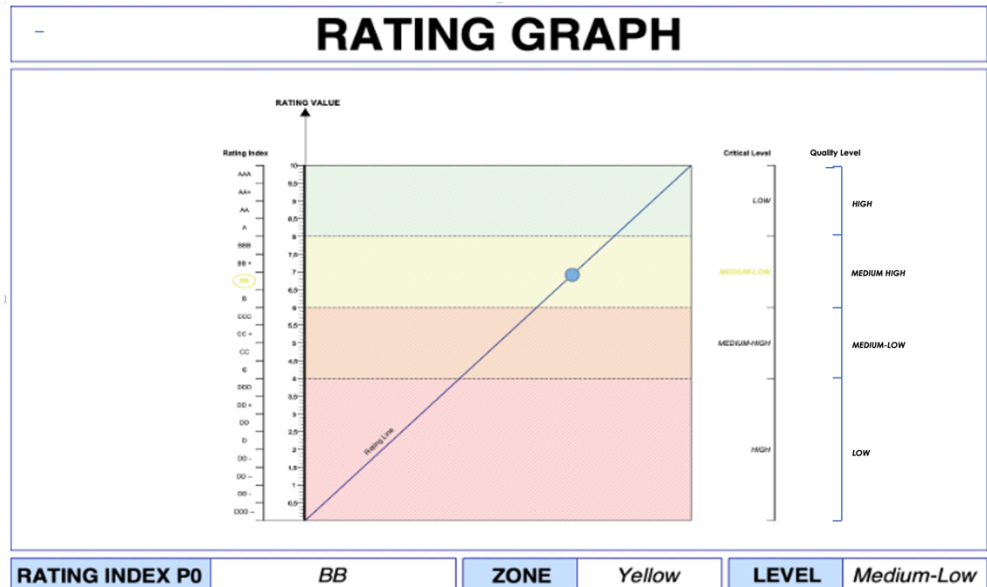
DOCUMENTO WBS		DESCRIZIONE RISCHIO
Codice	Nome	
RaOPM_M1_A1_1_1_0	Analisi del mercato	R_1 Rischio mercato immobiliare Si riferisce alla probabilità che il valore dell'immobile subisca variazioni dovute a fattori esterni al controllo del proprietario o degli attori coinvolti nella gestione e nell'investimento. Questo tipo di rischio è strettamente legato alle dinamiche del mercato immobiliare e può essere influenzato da una serie di fattori macroeconomici, demografici, normativi e di mercato.
RaOPM_M1_A1_2_1_02	PEF Piano Economico Finanziario	R_2 Rischio Piano Economico Finanziario - PEF Si riferisce a possibili minacce o incertezze che potrebbero influire negativamente sulla realizzazione delle proiezioni finanziarie nel PEF. Queste minacce possono derivare da una serie di fattori, inclusi cambiamenti nelle condizioni di mercato, fluttuazioni economiche, variazioni nei costi di costruzione, tassi di interesse e altri elementi finanziari.
RaOPM_M1_A2_3_1_03	Analisi del contesto territoriale	R_3 Rischio del contesto territoriale Si riferisce alla valutazione delle potenziali minacce o incertezze connesse all'ambiente circostante e alle caratteristiche del territorio in cui si trova l'immobile. Questo aspetto dell'analisi tiene conto di una serie di fattori esterni che possono influire sul valore, sulla redditività e sulla gestione dell'immobile.
RaOPM_M1_A2_4_1_04	Due Diligence catastale e ambientale	R_4 Rischio catastale ed ambientale Si riferisce alla valutazione delle potenziali minacce o incertezze legate al registro catastale e agli aspetti ambientali dell'area in cui si trova l'immobile. Questa componente dell'analisi è fondamentale per comprendere i vincoli legali, ambientali e urbanistici che possono influire sulla titolarità, sull'uso e sulla valorizzazione dell'immobile.
RaOPM_M1_A2_5_1_05	Gestione delle Manutenzioni	R_5 Rischio manutenzioni Si riferisce alla valutazione degli eventuali rischi associati agli interventi di manutenzione necessari o previsti per garantire la sostenibilità, la sicurezza e il valore continuato dell'immobile nel corso del tempo. Questo aspetto prende in considerazione una serie di fattori legati alla manutenzione dell'immobile, inclusi sia gli interventi correttivi che quelli preventivi.
RaOPM_M1_A2_6_1_06	Descrizione dell'Asset	R_6 Rischio Stato dell'Asset e del Condominio Si riferisce alla valutazione degli eventuali rischi legati alle condizioni attuali e alla gestione complessiva dell'asset immobiliare e, nel caso di edifici in condominio, anche al contesto condominiale. Questo aspetto dell'analisi tiene conto di una serie di fattori che possono influire sulla qualità, sulla sostenibilità e sulla funzionalità dell'immobile e delle sue parti comuni.
RaOPM_M1_A2_8_1_08	Analisi di sensitività	R_8 Rischio sensitività Si riferisce alla valutazione dei potenziali impatti derivanti dalla variazione di determinati parametri o variabili chiave utilizzati nelle proiezioni finanziarie o nelle stime legate all'investimento immobiliare. L'analisi di sensitività aiuta a comprendere come cambiamenti in fattori specifici possano influire sulle previsioni finanziarie e sul rendimento complessivo dell'investimento.
RaOPM_M1_A2_9_1_09	Valutazione del grado di efficienza energetica	R_9 Rischio efficienza energetica Si riferisce alla valutazione degli eventuali rischi associati all'efficienza energetica dell'edificio. Questo aspetto considera la capacità dell'immobile di utilizzare l'energia in modo sostenibile, riducendo gli sprechi e ottimizzando il consumo energetico. La gestione del rischio legato all'efficienza energetica è cruciale per affrontare le sfide ambientali, ridurre i costi operativi e migliorare la sostenibilità a lungo termine dell'immobile.
RaOPM_M1_A2_10_1_10	Due Diligence fiscale	R_10 Rischio fiscale Si riferisce alla valutazione degli eventuali rischi associati agli aspetti fiscali dell'investimento immobiliare. Questo aspetto considera gli impatti delle normative fiscali locali, regionali e nazionali sul rendimento finanziario e sulla gestione fiscale dell'immobile. La gestione efficace del rischio fiscale è fondamentale per garantire la conformità alle leggi fiscali e ottimizzare la struttura finanziaria dell'investimento.
RaOPM_M1_A2_12_1_12	Analisi legale del contratto	R_12 Rischio contrattuale Si riferisce alla valutazione degli eventuali rischi associati agli accordi contrattuali legati all'investimento o alla gestione dell'immobile. Questo aspetto considera la solidità, la chiarezza e la conformità di tutti i contratti pertinenti, inclusi contratti di locazione, accordi di servizio, contratti di appalto e altri accordi.
RaOPM_M1_A2_13_1_13	Analisi dell'inquinio	R_13 Rischio conduttore Si riferisce alla valutazione degli eventuali rischi associati al comportamento e agli impegni finanziari del conduttore o inquilino dell'immobile. Questo aspetto considera la solidità finanziaria, l'aderenza al contratto di locazione, e altri fattori che potrebbero influenzare la stabilità e la redditività dell'investimento immobiliare.

## Il Modello di calcolo e l'Index Rating

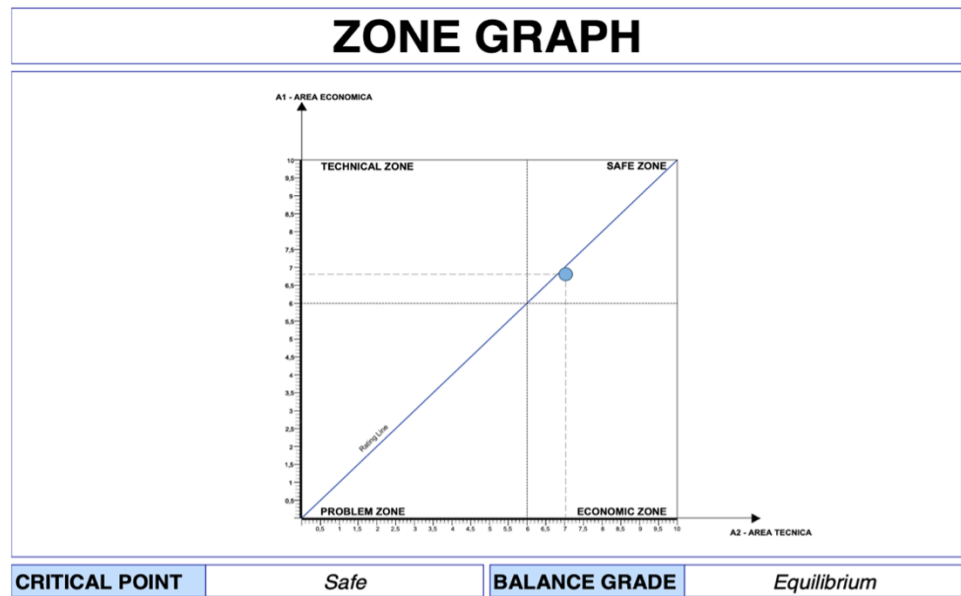
La misurazione degli effetti conseguenti all'intervenuta azione di rischio sul livello qualitativo dell'Asset è ottenuta attraverso il CAC Cluster Average Calculation, modello di calcolo che contiene gli algoritmi di calcolo necessari a determinare l'Index Rating come risultato globale della interazione tra qualità e rischio.

## Il Rating Graph e il Zone Graph

L'Index Rating è un valore riportato in una scala di rappresentazione grafica x-y, la Rating Graph, e la sua definizione standard è "indicatore sintetico della qualità dell'Asset".



L'Index Rating essendo ottenuto dal rapporto tra valori economici e qualità dell'immobile viene rappresentato anche attraverso un secondo grafico denominato Zone Graph, qui di seguito riportato:



Attraverso il Zone Graph è possibile accertare in quale quadrante si colloca l'Index Rating e comprendere immediatamente ove ed in quale misura si ha una qualità inferiore dell'asset e del relativo investimento.

## Final Report

Il Final Report è il documento sintetico che riassume tutti i risultati delle analisi descritte nei paragrafi precedenti per giungere alla valutazione complessiva della Qualità dell'Asset.

In particolare, il Final Report, riassume le criticità riscontrate, suddivise per Area Economica, Area Tecnica e Area Tenant, riportando l'analisi dei rischi e le azioni di mitigazione previste.

Viene predisposta una scheda specifica che indica il livello di Rischio complessivo e l'Outlook che indica il grado di possibilità di migliorare la qualità dell'Immobile una volta attuate le prescrizioni.

Infine, si riportano in una Tabella Sintetica i valori del Rating RaOPM suddivisi per Disciplina che generano il Rating RaOPM Globale.

I risultati vengono accompagnati da una descrizione che consente di spiegare e far comprendere in modo chiaro ed univoco l'output del RaOPM all'investitore.

Infine, il Final Report viene anche corredato dalla misurazione di KPI, specificatamente elaborati per il Modello RaOPM, descritti nel Paper 22.

FINAL REPORT				
AREA	COD.	Subject	SUBJECT	Index Rating
Economic Area	REM	Real Estate Market	RaOPM	CC+ - MEDIO-ALTO
Economic Area	APR	Asset Profitability	RaOPM	B - MEDIO-BASSO
Technical Area	PTA	Property Analysis	RaOPM	BB+ - MEDIO-BASSO
Technical Area	LEG	Legal	RaOPM	AA+ - BASSO
Technical Area	AET	Environmental and Territorial	RaOPM	A - BASSO
Technical Area	FIS	Fiscal	RaOPM	CC+ - MEDIO-ALTO
Technical Area	APE	Energy Certificate	RaOPM	DDD - ALTO
Technical Area	SEN	Sensitivity Analysis	RaOPM	CCC - MEDIO-ALTO
Technical Area	COA	Contractual analysis	RaOPM	CC - MEDIO-ALTO
Tenant Area	TEA	Tenant analysis	RaOPM	BBB - MEDIO-BASSO
<b>Commenti</b>				
Il valore del RaOPM INDEX ottenuto nella Disciplina <b>REM</b> presenta un Livello di Problematicità <b>MEDIUM-HIGH</b> . Ciò è dovuto alle condizioni del mercato immobiliare in futuro, dove potrebbe esserci una riduzione di prezzi e domanda (vedere Doc: RaOPM_M1_A1_1.1_01).				
Il valore del RaOPM INDEX ottenuto nella Disciplina <b>APR</b> presenta un Livello di Problematicità <b>MEDIUM-LOW</b> . Infatti, la redditività economica e finanziaria dell'Asset risulta essere abbastanza buona, generando un buon VAN e TIR (vedere Doc: RaOPM_M1_A1_2.1_02)				
Il valore del RaOPM INDEX ottenuto nella Disciplina <b>PTA</b> presenta un Livello di Problematicità <b>MEDIUM-LOW</b> e ciò è dovuto al fatto che nonostante l'Asset sia stato completamente rimesso a nuovo, il condominio presenta uno stato di conservazione non ottimale (vedere i documenti: RaOPM_M1_A2_5.1_05 e RaOPM_M1_A2_6.1_06)				
Il valore del RaOPM INDEX ottenuto nella Disciplina <b>LEG</b> presenta un Livello di Problematicità <b>LOW</b> . Infatti, non sono state rilevate criticità dai punti di vista legale. (Vedere Doc: RaOPM_M1_A2_11.1_11)				
Il valore del RaOPM INDEX ottenuto nella Disciplina <b>AET</b> presenta un Livello di Problematicità <b>LOW</b> . Il contesto territoriale ed ambientale non presentano grandi criticità, ad eccezione della diminuzione della popolazione, del reddito e dell'età media e della qualità dell'aria. (Vedere i documenti: RaOPM_M1_A2_4.1_04 e RaOPM_M1_A2_3.1_03)				
Il valore del RaOPM INDEX ottenuto nella Disciplina <b>FIS</b> presenta un Livello di Problematicità <b>MEDIUM-HIGH</b> . Questo risultato è pesantemente influenzato dall'elevato cuneo fiscale al quale è soggetto l'immobile (Vedere Doc: RaOPM_M1_A2_10.1_10)				
Il valore del RaOPM INDEX ottenuto nella Disciplina <b>APE</b> presenta un Livello di Problematicità <b>HIGH</b> . Infatti, l'immobile presenta una bassa efficienza energetica (Vedere Doc: RaOPM_M1_A2_9.1_09)				
Il valore del RaOPM INDEX ottenuto nella Disciplina <b>SEN</b> presenta un Livello di Problematicità <b>MEDIUM-HIGH</b> , anche se si osserva un risultato che tende alla fascia superiore di <b>MEDIUM-LOW</b> e ciò a dimostrazione del fatto di uno sbilanciamento non particolarmente pronunciato fra aspetti positivi e negativi anche se quest'ultimi ritenuti prevalenti. (Vedere Doc: RaOPM_M1_A2_8.1_08)				
Il valore del RaOPM INDEX ottenuto nella Disciplina <b>COA</b> presenta un Livello di Problematicità <b>MEDIUM-HIGH</b> , a seguito della presenza di elementi nel contratto che possono originare contenziosi e problematiche giudiziarie (Doc: RaOPM_M1_A2_12.1_12)				
Il valore del RaOPM INDEX ottenuto nella Disciplina <b>TEA</b> presenta un Livello di Problematicità <b>MEDIUM-LOW</b> . Infatti, l'unico rischio è inerente alla stabilità e permanenza dell'inquilino (Vedere Doc: RaOPM_M1_A2_13.1_13)				

## **BENEFICI DEL RAOPM**

I Benefici che si possono ottenere dall'utilizzo del modello di rating RaOPM sono suddivisi in **Servizi** e **KPI** dove con i primi, i **servizi**, viene aggiornato il data set informativo, attraverso un controllo puntuale della qualità dei dati e delle informazioni ritenute di utilità ed interesse per il calcolo del rating, mentre con i secondi i **KPI**, si ottengono elaborazioni dei dati di Rating utili per un supporto alle decisioni e scelte nelle fasi operative alla gestione del Asset e del contratto di locazione.

Nello specifico per **Servizi** si intendono:

1. Verifica della carenza informativa e documentale;
2. Predisposizione del "Dossier Documentale" da allegare al contratto di locazione;
3. Redazione delle Due diligence *commerciale, tecnico-impiantistico* (stato manutentivo Asset) e *legale*;
4. Calcolo dell'Indice di Rating (IR\_RaOPM) come misuratore del rapporto *qualità dell'Asset/tipologia contratto locazione*.

## CONCLUSIONI

Ai tempi odierni gestire nel migliore dei modi e soprattutto con efficienza e redditività il proprio Patrimonio Immobiliare, non è semplice e il motivo è che non si è più certi che la casa di proprietà sia una priorità, per cui in molti casi è meglio "andare in affitto".

Le statistiche, riportate in premessa, dimostrano che nonostante ancora oggi circa l' 80% delle famiglie italiane è proprietaria di un immobile contro un 20% c.a. in affitto, la tendenza dei prossimi anni, è quella che vedrà una crescita considerevole delle locazione a scapito dell'acquisto e questa previsione è facile da comprendere se si pensa alla sempre maggiore difficoltà da parte dei Clienti, le Famiglie, a raccogliere il capitale necessario all'acquisto della casa, per cui appare conveniente e a volte necessario "andare in affitto".

Financo i giovani, le giovani Famiglie, stanno invertendo le loro priorità di vita dall'acquisto della casa, che impone una "localizzazione" stabile e durevole nel tempo, in continui cambi di residenza (sempre più all'estero) trasferendo così le proprie risorse finanziario dall'impegno di un mutuo a spese per viaggi o rilocalizzazioni a scopo lavorativo.

Per queste motivazioni e per molte altre ancora di carattere macroeconomico, politico e sociale, la decisione di scegliere tra vendere o mettere a reddito o, nel caso di disponibilità dei capitali iniziali, di acquistare per locare un immobile, è quasi sempre il risultato di valutazioni più umorali e di necessità/opportunità del momento, poche volte di un'analisi di reale sostenibilità tecnica, economica e finanziaria.

Questo approccio è spesso, proprio dei Privati, delle Famiglie, in quanto privi o incapaci di effettuare autonome valutazioni ed analisi accurate.

Le Agenzie Immobiliari, di regola cercano di aiutare la scelta del Privato, facendo ricorso alla propria esperienza di mercato, ma il loro obbiettivo è di concludere la vendita e non di fornire servizi professionali o certificazioni di qualità tecniche e congruenza prezzi proprie delle perizie di stima; per questo ci vogliono dei Professionisti esperti che però, giustamente, applicano tariffe professionali che i privati il più delle volte non si possono permettere di pagare.

Anche i grandi Operatori economici del Real Estate, quali le società immobiliari, i fondi di investimento, le casse di previdenza, le banche, le assicurazioni, etc, pur avendo al proprio interno team di esperti con skill di elevata esperienza professionale, spesso scelgono di investire negli immobili effettuando valutazioni ed analisi di tipo sommario, (si pensi al blockchain nel real estate) dando priorità a finalità di bilancio o ad altre strategie aziendali, a danno di un'accurata e puntuale analisi ex-ante dell'accertamento qualitativo e del livello di rischio dell'Asset immobiliare oggetto di interesse; molte volte, questi soggetti, preferiscono intervenire ex-post la scelta, ritenendo che eventuali criticità dell'Asset, possano essere risolte attraverso una *gestione massiva* perché più rapida ed efficace anche sul piano dei costi.

Questa è una modalità di approccio non più attuale.

Infatti, tutti coloro i quali hanno in carico un Patrimonio Immobiliare da gestire di qualunque dimensione e valore, devono operare scelte accurate e ponderate ogni qual volta si vuole comprare per vendere, oppure comprare per mettere a reddito o più ancora semplicemente decidere se è più conveniente comprare o affittare, perché in ognuno di questi casi, molte sono le criticità e rischi di tipo tecnico, legale e finanziario da affrontare.



Questo approccio, di certo più rigoroso e puntuale rispetto a quello sopra riportato, ed è da applicarsi soprattutto nel caso di immobili messi a reddito, ove le complessità aumentano.

Infatti, negli immobili in affitto sono molteplici le problematiche da prevedere e gestire, come quelle derivanti dalla necessità di porre in locazione immobili "in ordine" e corredati da un numero sempre più elevato di certificati di regolarità e conformità, dalla evidente e sempre maggiore complessità dei contratti di locazione tanto da richiedere un massiccio supporto legale nella fase di redazione, dall'esigenza di accertare l'affidabilità dei Conduttori, che purtroppo rischiano di passare nella durata del contratto, da un iniziale valutazione di affidabilità finanziaria ad una successiva posizione di "morosità", fino a giungere alle difficoltà di gestione condominiale e di rapporto con gli Amministratori degli stabili.

Se a questo poi si aggiungono il progressivo aumento della tassazione sugli immobili da parte delle Amministrazioni Comunali e Statali, che generano non poche difficoltà sia sul piano della gestione amministrativa che ovviamente per l'entità dell'imposte, si comprende quanto la gestione di un immobile messo a reddito, ancor più se si tratta di un patrimonio immobiliare, sia oggi difficile e molto complessa.

Per fare fronte a queste complessità, si deve potere unire competenze professionali specialistiche con dati ed informazioni in grado di fornire valutazioni e risultati capaci di accertare la qualità dei singoli Asset e massimare i risultati finanziari della gestione dell'intero Patrimonio Immobiliare messo a reddito e per questo occorrono **strumenti innovativi** di verifica e valutazione specifici per gli immobili in locazione.

Il modello di rating **RaOPM** è uno strumento innovativo che risponde a questi requisiti perché è stato ideato specificatamente per gli immobili con contratto di locazione e viene impiegato quale supporto specialistico ai Team di Professionisti impegnati ad accertare la **qualità** del singolo Asset immobiliare e conseguentemente alla determinazione della effettiva **redditività** del Patrimonio Immobiliare.

**PUBBLICAZIONI COLLEGATE**

**PAPER 1 - Rating di Progetto: sistema innovativo complesso**

*Il Rating di Progetto come sintesi di rischio di un Sistema Innovativo Complesso*

**PAPER 2 - RaOP – Rating Operating Project.**

*Un modello procedurale documentale per la gestione dei progetti.*

**PAPER 15 - RaOPC Rating Operating Construction Project**

*Il Rating dei progetti di costruzione*

**PAPER 19- RAOREI – Rating Operating Real Estate Investment**

*Il modello di Rating per gli investimenti immobiliari*

**PAPER 20 - RAOREI – Rating Operating Real Estate Investment**

*I Key Performance Indicators - Approfondimenti*

---

Riproduzione vietata. Legge 22 aprile 1941 n 633 e successivi aggiornamenti.

Tutti i diritti sono riservati. Nessuna parte del presente documento può essere riprodotta o diffusa con un mezzo qualsiasi, fotocopia, microfilm o altro senza il consenso scritto dell'Autore.

Il modello RaOPM© pubblicato è soggetto a Copyright.

---