

Edizione italiana

Prefazione alla terza edizione

Gli Swiss Valuation Standards (SVS) hanno dimostrato la propria validità e si sono affermati come standard per la valutazione immobiliare adottati da tutte le principali associazioni e scuole universitarie in Svizzera. Quindi ora portano un nuovo nome, ossia Swiss Valuation Standard, al singolare (SVS). Anche questa terza edizione è stata sottoposta ad una revisione integrale, arricchendosi di importanti contenuti.

Siamo lieti che lo Swiss Valuation Standard (SVS), oltre che da CEI, SIV, SEK/SVIT e RICS Switzerland, sia ora supportato anche dall'Associazione dei proprietari immobiliari di Zurigo (HEV Zürich) e siamo onorati di aver ampliato il team degli autori con un rappresentante della CEI e uno della HEV Zürich. Per la prima volta, oltre alla pubblicazione del presente testo in lingua tedesca e francese, trova spazio anche una traduzione nella lingua italiana.

Un'ulteriore novità è costituita dall'integrazione nell'SVS del diritto contabile in versione emendata del Codice delle obbligazioni (CO). L'allegato è stato completato con le definizioni dei termini relativi alle superfici locabili, ai volumi degli edifici e agli standard delle finiture delle costruzioni. Le definizioni dei concetti di rendita sono state riviste integralmente.

Le spiegazioni di leggi, standard e direttive, nonché il capitolo sulla definizione dei valori vengono riproposti con una nuova struttura. Viene ora operata una chiara distinzione tra valore di mercato e le definizioni di valore che non ricadono nel concetto di valore di mercato. Per evitare confusione con il metodo del valore venale e per adeguarsi sul piano terminologico alla teoria e alla pratica internazionale, suggeriamo di evitare del tutto l'utilizzo del concetto di "valore venale", ancora in uso in Svizzera.

Con l'entrata in vigore al 1.1.2013 degli IFRS 13 aggiornati relativamente al principio di "highest and best use", è stato possibile contribuire in parte all'armonizzazione della prassi contabile e della valutazione immobiliare. Resta ancora controversa la gestione pratica della norma introdotta dagli IFRS 13 secondo la quale normalmente l'offerta più elevata (nell'ambito di un procedimento d'asta) deve rappresentare il valore di mercato. È certamente giusto che il valutatore debba orientarsi ai più recenti rilievi del mercato; l'attribuzione dei singoli immobili alla rispettiva struttura di mercato resta tuttavia una responsabilità specifica dello stesso. Un unico acquirente di per sé non rappresenta certo un mercato. Si mantiene così l'equilibrio tra la competenza in materia del valutatore e la "saggezza" dei diversi soggetti operanti sul mercato.

Anche nella terza edizione, gli autori hanno ricevuto il supporto di diversi professionisti del settore immobiliare. Un ringraziamento particolare va a Pascal Brühlhart, Hans Peter Egloff, Stefan Fahrländer, Pascal Gantenbein, Beatrice Gollong, Thomas Hasse Binasch, Daniel Hengartner, Peter Ilg, Stephan Lüthi, Markus Meier, Beat Ochsner, Markus Schmid, Cyrill Schneuwly, Donato Scognamiglio, Pierre Stämpfli, Rainer Suter, Gabriela Theus, Daniel Tochtermann, Michael Trübestein e Daniel Zaugg per i loro preziosi contributi. Vi auguriamo un'interessante e istruttiva lettura e vi ringraziamo in anticipo per gli eventuali spunti costruttivi che vorrete condividere con noi.

Yves Cachemaille MRICS

Ulrich Prien MRICS

Daniel Conca MRICS, SEK/SVIT

Thomas Rinderknecht, HEV Zürich, SEK/SVIT

Marco Feusi MRICS

Stefan Schädle MRICS

Martin Frei, SIV

Marie Seiler MRICS, SEK/SVIT

Andreas Loepfe FRICS

Prefazione alla seconda edizione

La prima edizione dello Swiss Valuation Standard (SVS) ha dimostrato il proprio valore. Gli SVS si sono consolidati nell'ambito della formazione e nella postformazione e sono stati accolti dalle associazioni come punto di riferimento più importante in Svizzera per la valutazione immobiliare. La seconda edizione pertanto viene semplicemente aggiornata e integrata con pochi nuovi argomenti.

In virtù delle ristampe, delle variazioni nei nomi delle istituzioni e delle nuove disposizioni legislative, inizialmente si erano resi necessari alcuni adeguamenti prevalentemente formali. Con il mutamento dinamico di alcune norme in materia di contabilità, tuttavia, si sono resi necessari anche alcuni aggiornamenti sostanziali. Va citato a tal proposito il nuovo standard IFRS 13, il quale prevede che dal 1 gennaio 2013 i "non-financial asset" (patrimoni non finanziari) siano valutati in base al principio di "highest and best use". Con il nuovo standard, il divieto irrealistico di considerazione del potenziale di riconversione introdotto dal precedente standard IAS 40 viene eliminato in via definitiva.

Abbiamo integrato la nuova edizione con alcune prime raccomandazioni in termini di gestione degli aspetti di sostenibilità. Nel rispetto della tradizione consolidata degli standard internazionali per la valutazione immobiliare, sono stati incluse anche alcune raccomandazioni relative alla gestione dell'incertezza della valutazione (valuation uncertainty). Infine, abbiamo definito, in accordo con tutte le associazioni professionali, una terminologia unitaria per quanto concerne il rendimento secondo il piano dei conti che si trova negli allegati.

Daniel Conca MRICS, SEK/SVIT

Marco Feusi MRICS

Martin Frei, SIV

Andreas Loepfe FRICS

Stefan Pfister MRICS

Kurt Ritz MRICS

Stefan Schädle MRICS

Prefazione

L'industria della valutazione immobiliare svizzera è assolutamente all'altezza degli standard internazionali. Sembra che proprio l'assenza di norme di valutazione generali e vincolanti abbia generato una competizione proficua tra i metodi e abbia portato a una varietà produttiva di diverse tecniche.

È quindi lecito chiedersi per quale motivo sia ora necessaria una nuova standardizzazione, anche in considerazione del fatto che, sia a livello nazionale, sia sul piano internazionale, esista già un numero non trascurabile di direttive, standard, norme e leggi.

Con lo Swiss Valuation Standard (SVS), non vogliamo creare nulla di nuovo laddove sono già disponibili strumenti utili. L'obiettivo è, innanzitutto, offrire semplicemente una panoramica generale, una sorta di mappa delle regole e degli standard attualmente in essere e operare una selezione funzionale allo scopo. A tal fine, facciamo riferimento in prima linea agli standard internazionali per la valutazione degli immobili (International Valuation Standards, IVS) e alla componente applicabile a livello globale degli Appraisal and Valuation Standards della Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Delle "nuove" regole sono con tutta probabilità necessarie solo per quelle poche vere peculiarità svizzere rimaste.

La globalizzazione del mercato immobiliare genera anche esigenze spiccatamente più elevate in materia di valutazione immobiliare. L'industria della valutazione immobiliare reagisce, tra l'altro, con esclusioni di responsabilità sempre più estese. Nel bilanciamento tra affidabilità e costi di valutazione, il compito dell'SVS è chiarire cosa sia lecito attendersi da una comune valutazione immobiliare e, aspetto forse ancor più importante, cosa non lo sia. In ultima analisi, per propria stessa natura, il rapporto tra il numero di transazioni di mercato e l'eterogeneità del bene immobile comporta comunque sempre una certa imprecisione. Sia l'elaborazione delle valutazioni, sia la loro interpretazione diventano pertanto sempre più un'"arte", situazione che l'SVS non va a mutare.

Vi auguriamo un'interessante e istruttiva lettura e vi ringraziamo in anticipo per gli eventuali spunti costruttivi che vorrete condividere con noi.

Daniel Conca MRICS, SEK/SVIT

Jan Eckert MRICS

Marco Feusi MRICS

Martin Frei, SIV

Andreas Loepfe MRICS

Stefan Pfister MRICS

Kurt Ritz MRICS

Claudio Rudolf MRICS

Stefan Schädle MRICS

1

1 Introduzione

1.1 Obiettivi dello Swiss Valuation Standard (SVS)

Lo Swiss Valuation Standard (SVS) è lo standard per la valutazione immobiliare adottato da tutte le associazioni e scuole universitarie svizzere autorevoli in materia. Esso definisce in maniera unitaria a livello nazionale i concetti di valore, i misurandi e i parametri indice della valutazione immobiliare. Il concetto chiave di “valore di mercato” corrisponde alla definizione applicata uniformemente già da anni da IVSC, TEGoVA e RICS.

L'SVS tuttavia non intende in alcun modo essere una guida alla valutazione, per la quale si necessitano un'adeguata formazione, un'ampia esperienza e forse, come in molte altre professioni, anche del talento.

1.2 Struttura dell'SVS

La panoramica introduttiva sul quadro normativo e regolatorio e i principali standard nazionali e internazionali per la valutazione immobiliare agevola l'individuazione e l'interpretazione delle norme esistenti rilevanti ai fini della valutazione. In particolare, viene fatta luce in tal senso sull'interfaccia tra la valutazione immobiliare, diversi requisiti normativi e la contabilità.

Segue una panoramica sui principali concetti di valore e metodi di valutazione. La pratica mostra certo che anche dei metodi di valutazione corretti possono portare a risultati errati e, paradossalmente, anche dei metodi sbagliati possono condurre a risultati corretti. Tuttavia, attingendo alle definizioni di valore consigliate, in particolare alla definizione di valore di mercato, è possibile derivare anche raccomandazioni per l'utilizzo dei diversi metodi di valutazione.

Segue una raccomandazione sul contenuto materiale minimo e sulla struttura del rapporto di valutazione, nonché un nuovo capitolo sulla sostenibilità delle valutazioni immobiliari.

In chiusura vengono illustrate le principali norme deontologiche, che hanno un'elevata rilevanza pratica nel contesto delle valutazioni immobiliari.

Seguono in allegato le definizioni della superficie locativa e della superficie di piano, dei volumi degli edifici, degli standard di sviluppo delle superfici destinate a ufficio e dei concetti di rendita.

1.3 Ulteriore sviluppo dell'SVS

Con il suo utilizzo in tutti gli ambiti formativi e di aggiornamento professionale immobiliare svizzeri e la sua applicazione da parte di aziende di punta, l'SVS acquisisce una valenza normativa che, in collaborazione con le associazioni, assume gradualmente ancor maggiore efficacia. L'SVS viene ora preso a riferimento anche dalle certificazioni dei valutatori immobiliari sviluppate da CEI, SIV e SEK/SVIT (ISO 17024). Sul lungo periodo, l'SVS verrà assunto anche come parametro di riferimento decisionale dai tribunali svizzeri.

La percezione e la condotta degli attori operanti sul mercato immobiliare sono soggette ad un processo di evoluzione costante e sostanzialmente non prevedibile. Pertanto, anche in futuro non sarà possibile né utile mappare o addirittura disciplinare adeguatamente mediante disposizioni normative l'effettiva condotta di determinazione dei prezzi osservabile a livello empirico sul mercato immobiliare. L'SVS continua pertanto a escludere requisiti normativi di valutazione materiale, quali ad esempio per la determinazione dei tassi di sconto o delle previsioni di crescita degli affitti. Tale compito viene lasciato ai rispettivi manuali e alle linee guida promulgati dalle associazioni.