

A tutela del valore dell'immobile

Il real estate, settore giuridico concernente l'acquisto, la gestione e la tutela dei beni immobili, è strettamente legato al diritto amministrativo. Antonio Belvedere spiega il valore aggiunto della "doppia" competenza legale

di *Adriana Zuccaro*

L'avvocato Antonio Belvedere esercita la professione forense a Milano dove è titolare dell'omonimo studio associato www.studiolegalebelvedere.com



Nell'ambito dell'ordinamento giuridico italiano il real estate, termine di derivazione anglosassone, non ha un riscontro preciso ma «tende ad abbracciare tutti i rapporti civilistici che riguardano l'acquisto, la gestione, la valorizzazione e la tutela dei beni immobili». L'avvocato Antonio Belvedere, dell'omonimo studio legale associato di Milano, con trentennale esperienza nel diritto amministrativo e nel real estate, spiega la compenetrazione tra le due sfere giuridiche e l'importanza di saper affrontare entrambe le materie per offrire agli assistiti un servizio più completo. Difatti, oltre a tutti gli aspetti che gravitano intorno al real estate, «per valorizzare un immobile e tutelarne il valore è necessario al contempo affrontare e gestire anche i rapporti con la pubblica amministrazione».

In quali ambiti si può apprezzare questo connubio tra real estate e diritto amministrativo?

«Nel settore immobiliare sono ormai tantissimi gli argomenti che hanno subito questa reciproca "contaminazione". Si pensi a categorie tradizionali come la proprietà, l'illecito, l'invalidità del negozio giuridico e dell'atto amministrativo, il procedimento, la teoria dell'organizzazione dei soggetti pubblici e privati, la responsabilità. Di conseguenza, uno studio legale che comprenda i meccanismi di entrambe le sfere giuridiche è fortemente agevolato nel seguirne le continue evoluzioni e nel padroneggiarne i meccanismi».

Può fare qualche esempio?

«Si può pensare a come è cambiato il diritto di proprietà con l'introduzione della cosiddetta perequazione urbanistica, ormai ampiamente applicata nelle più importanti regioni italiane. Oggi la proprietà fondiaria può esprimere nuovi valori economici, i cosiddetti diritti edificatori, che possono essere anche commercializzati e trasferiti in altre parti del territorio comunale. La perequazione amplia così le facoltà di soggetti pubblici e privati. Da una parte, infatti, i Comuni possono acquisire le aree per i servizi pubblici senza dover ricorrere ai costosi meccanismi espropriativi. Dall'altra parte, inoltre, i proprietari, possono pianificare una nuova gamma di operazioni immobiliari aventi a oggetto, appunto, i predetti diritti edificatori».

A fronte dei nuovi piani di governo del territorio che molti comuni lombardi stanno approvando, qual è il ruolo dei privati?

«Il piano di governo del territorio è uno strumento molto in-



Non basta verificare il reddito che può derivare da un investimento immobiliare, ma è opportuno che siano esaminate anche le possibilità di trasformazione dell'immobile

novativo, che stravolge la precedente impostazione urbanistica. Non è facile comprendere le nuove potenzialità di questo strumento e i tentennamenti delle amministrazioni locali sono quindi comprensibili. In tale contesto, i privati hanno un'importante possibilità di coadiuvare il Comune nel processo di nuova pianificazione territoriale con diversi strumenti, dai contributi preliminari alle osservazioni vere e proprie. Ecco perché un monitoraggio tempestivo del procedimento di approvazione dei PGT e l'attivazione di tali strumenti può consentire di aggiornare l'assetto urbanistico dei propri immobili ma anche di aprire nuove potenzialità ancora inesplorate».

Cosa può offrire l'assistenza dell'avvocato esperto in urbanistica ma anche di real estate?

«L'avvocato che si occupa solo di diritto amministrativo può assistere il cliente nella redazione di osservazioni al PGT, chiedendo maggiore volumetria o diverse destinazioni, ma spesso, non avendo il polso delle negoziazioni commerciali, non è in grado di adeguare l'assetto urbanistico dell'immobile alle reali esigenze del mercato. Ecco perché l'avvocato che tratta anche il real estate può orientare le modifiche del regime urbanistico degli immobili seguendo le logiche del mercato e assicurando al cliente le migliori prospettive di guadagno».

Anche nelle contrattazioni fra privati le competenze di diritto amministrativo sono essenziali?

«Certamente. Gli adempimenti amministrativi legati agli immobili danno vita ormai a veri e propri "fascicoli del fabbricato", che portano con sé innumerevoli aspetti da tenere in considerazione, dal rendimento energetico in edilizia, alla conformità degli impianti, fino alla gestione della sicurezza,

dell'igiene e dell'ambiente. Sarà sempre più necessario procedere ad approfondite due diligence che affrontino tutti questi aspetti, oltre che i tradizionali profili proprietari e ipotecari. Il mercato, inoltre, richiederà che tali due diligence siano svolte molto più rapidamente e a costi inferiori rispetto al passato. Uno studio legale in grado di seguire tutti questi aspetti può senz'altro agevolare il cliente per acquisti sicuri e a costi ridotti».

Nella fase di due diligence vengono anche esaminati profili di convenienza dell'investimento?

«In un certo senso sì. Un soggetto interessato a un investimento immobiliare, non deve limitarsi a verificare il reddito che può derivare dall'investimento stesso, ma è opportuno che esamini anche le possibilità di trasformazione dell'immobile al momento in cui dovesse rendersi libero per cessazione del contratto di locazione. È chiaro che, a parità di condizioni locative e di reddito, tra due immobili si dovrà preferire quello che presenta le maggiori potenzialità edilizie e urbanistiche, nell'ottica della sua futura ed eventuale trasformazione».

La "doppia" competenza legale assicura anche un risparmio di costi al cliente?

«Certamente, e sotto diversi aspetti: si ipotizzi, ad esempio, che lo studio legale abbia una conoscenza già acquisita della gestione patrimoniale del cliente perché lo ha seguito nello svolgimento di una due diligence; in tal caso, se allo stesso studio legale possono essere affidati anche gli incarichi legati all'acquisizione di nuovi permessi o autorizzazioni, si potrà risparmiare moltissimo tempo in termini di studio e analisi della pratica, visto che questa è già ben conosciuta».