

Le acquisizioni di immobili e di Società immobiliari

Incontriamo l'Avv. Emiliano Russo, Chief Legal Officer di Beni Stabili Gestioni, primaria società italiana attiva nel settore della costituzione e gestione di fondi immobiliari, in occasione della presentazione a Roma del nuovo Volume "Le acquisizioni di immobili e di società immobiliari", edito da Cedam, di cui l'Avv. Russo è curatore e autore, unitamente ad altri professionisti del diritto.

Avv. Russo, qual è l'obiettivo dell'opera e da quale esigenza nasce?

Il volume "Le Acquisizioni di immobili e di società immobiliari" ha l'obiettivo - speriamo raggiunto - di consolidare in un'unica opera le più qualificate esperienze legali, notarili, fiscali, urbanistiche ed ambientali, maturate nel settore delle acquisizioni immobiliari nel corso dell'ultimo decennio. L'ultimo decennio ha infatti visto un notevole affinamento e crescita qualitativa del settore immobiliare e degli strumenti contrattuali, grazie all'ingresso nel mercato dei più importanti studi legali italiani, di rinomate banche d'affari internazionali, dei principali players internazionali, oltre all'affermarsi dell'industria dei fondi immobiliari. Tale sviluppo ha inevitabilmente portato ad operazioni immobiliari sempre più complesse. A conclusione di tale decennio di grandissima evoluzione economica e contrattuale, è sembrato opportuno, a me e a tutti gli autori del volume, formalizzare queste esperienze legali, a beneficio di una platea più vasta di operatori del diritto (avvocati, notai, fiscalisti e imprenditori del settore, società di revisione, società di leasing).

Come si compone l'opera?

Il libro è idealmente composto di due parti, la prima descrittiva del processo legale di acquisizione diretta di immobili, la seconda riguardante l'acquisizione di società proprietarie di patrimoni immobiliari. Peraltro, il volume - al fine di accompagnare il lettore per mano in un'ideale percorso di acquisizione immobiliare - segue il medesimo ordine cronologico con cui nella realtà delle negoziazioni i soggetti coinvolti svolgono le rispettive attività professionali (scambio di manifestazioni di interesse, due diligence legale-notarile-immobiliare-ambientale, stipula contratto preliminare, stipula contratto definitivo, etc). In questo modo, riteniamo che -quasi "simulando" le varie fasi di un'acquisizione immobiliare - si colgano meglio gli aspetti giuridici e le criticità legali delle operazioni in analisi.

A tale scopo, ciascun autore si è posto l'obiettivo di fornire da un lato attente ricostruzioni degli istituti legali rilevanti, corredandole con ampie rassegne giurisprudenziali e, dall'altro, sulla base delle risultanze di tali analisi, ha proposto clausole contrattuali usualmente utilizzate nei contratti di acquisizione. In aggiunta, il volume descrive e sintetizza numerosi esempi di casi pratici della realtà negoziale e contrattuale.

Uno dei principi che ci ha guidato nella redazione dell'intera opera è quello di "completezza" ed è per questo che, in primo luogo, il volume annovera autori tra i più autorevoli professionisti ed esperti italiani delle varie discipline nel settore delle acquisizioni immobiliari (avvocati, notai, fiscalisti, urbanisti); in secondo luogo, il volume, se descrive prevalentemente gli aspetti legali e notarili delle acquisizioni, approfondisce anche i temi ad essi collegati, come l'esatta determinazione di valore degli immobili o delle aziende immobiliare, il processo di *due diligence* tecnica, il processo di *due diligence* ambientale, la valorizzazione urbanistica post acquisto, etc.

Il mercato immobiliare è ancora un mercato con potenzialità di crescita?

Citando i dati economici forniti dal Prof. Gualtiero Tamburini, Presidente di Assoimmobiliare, nell'interessante Prefazione da lui redatta a corredo del Volume, il mercato immobiliare è ancora caratterizzato da un crescente e ingente numero di immobili compravenduti ogni anno: oltre 1,6 milioni fra abitazioni ed immobili d'ogni altro tipo nel corso del 2008 per un valore complessivo non inferiore ai 140 miliardi di Euro. Peraltro l'immobiliare italiano è anche un comparto per il quale è da prevedere, seguendo l'evoluzione che ha caratterizzato altri paesi, un ulteriore sviluppo (negli USA l'immobiliare contribuisce con il 6% al PIL, contro solo l'1% in Italia). Si pensi che, ancora all'inizio degli anni '90, i servizi immobiliari occupavano in Italia circa 85 mila addetti contro gli oltre 400 mila di oggi.



In aggiunta a questi elementi, la crescente apertura del mercato immobiliare verso l'estero dovrebbe contribuire ulteriormente ad una crescita quantitativa del mercato, oltre che qualitativa, con una convergenza delle *best practice* immobiliari nazionali verso gli standard internazionali ed un progressivo miglioramento del suo grado di trasparenza: auspichiamo in tale ottica che anche il nostro volume possa in piccola misura contribuire a questo processo di crescita e di trasparenza.

