

Titolo della tesi: **"La Perizia Unica": un nuovo prodotto per il mercato immobiliare**

Autrice: Daniela Contin

Abstract

ITALIANO

La tesi proposta ha per oggetto la presentazione della "Perizia Unica", il nuovo servizio immobiliare creato dal Gruppo REAG S.p.a ed alla cui nascita e sviluppo ho partecipato durante lo svolgimento dello Stage.

La necessità di questo nuovo prodotto è sorta a seguito dei recenti obblighi normativi introdotti dalla Legge n. 210 del 02 agosto 2004 e dal Decreto Legislativo n. 311 del 29 dicembre 2006 che richiedono, da un lato, ai costruttori di immobili da edificare, la stipula di una fideiussione a garanzia delle somme versate dai promessi acquirenti e una polizza decennale postuma indennitaria a copertura degli eventuali danni derivanti da vizi e difetti per rovina totale o parziale dell'edificio, dall'altro lato, l'allegazione del c.d. certificato energetico in caso di trasferimento oneroso di edifici.

Il Gruppo REAG S.p.a., già dotato di un know-how specifico in ambito assicurativo, di competenze tecniche, valutative e geotecniche-ambientali, ha saputo cogliere le nuove esigenze del mercato proponendo un servizio completo, competente, integrato, efficiente ed economicamente competitivo, capace di soddisfare le esigenze degli attori coinvolti: Istituti di Credito ed Assicurazioni da una parte e

ENGLISH

The subject of this graduation thesis is the presentation of the "sole expert report", the new building service created by REAG S.p.a. Group: during my stage I have been taking part in its establishment and development.

The necessity of this new product rose as a consequence of the new regulations according to the law n 210 dated August 2nd, 2004 and as by law enacted n. 311 dated December 29th, 2006 requesting whether that the builders of the real estate to be build stipulate a warranty as a guarantee for the sum of money that the buyers have paid and a decennial posthumous policy of benefit covering all possible damages, caused by vices and defects, for total or partial disrepair of the building, or the allegation of the "c.d." – energetic certificate in case of onerous transfer of buildings.

REAG S.p.a. Group, already provided with a specific know-how in the insurance field and with technical competencies, principles of evaluation and environment geo-technique, knew how to grasp the new demands of the market proposing a complete, qualified, efficient, economically competitive service, able to satisfy the

Costruttori dall'altra.

La "Perizia Unica" si struttura, infatti, in più servizi erogati da un soggetto terzo accreditato, tra loro autonomi ed al tempo stesso integrati, che usufruiscono di unicità nella raccolta dei dati e dei controlli così da ottimizzare il monitoraggio dell'intera operazione immobiliare sia nei suoi aspetti finanziari (erogazione del mutuo a S.A.L.) che in quelli tecnico-ambientali (caratteristiche energetiche dell'edificio ed insorgenza di vizi e difetti rilevanti ai sensi dell'art. 1669 c.c.).

Nello specifico vengono esaminati i singoli servizi offerti con la "Perizia Unica": la valutazione di merito creditizio del costruttore (Reag Risk Rating); la perizia di stima per l'erogazione del mutuo edilizio e della fideiussione; il controllo tecnico; la perizia di Stato Avanzamento Lavori e l'emissione di VERA (Verifica dell'Esecuzione a Regola d'Arte e buona tecnica).

La tesi si conclude con l'analisi della struttura organizzativa, delle tempistiche e degli strumenti (piattaforma web) utilizzati per l'erogazione del servizio ed una breve riflessione sugli elementi di forza e criticità sinora emersi.

requirements of the involved actors: on one hand the land loan Banks and the Insurance Companies, on the other the Builders.

In fact the " Sole expert report " bases itself on several services, distributed by a foreign accredited subject, that are autonomous but at the same time integrated, that use a sole collection of the data and of the controls, in order to optimize all the whole building business whether in its financial aspects (assignment of the loan S.A.L.) or in the technical-environment ones (energetic characteristics of the building and important vices and damages according to the law item 1669 c.c.(Code Civil).

In this thesis every service offered by the "sole Expert report" is accurately tested: the evaluation of the Credit Rating of the Builder; the estimate expert report for the assignment of the building loan and the warranty; the technical control; the expert-report concerning the furtherance of the works and the VERA issue (control of the perfect execution of the works and good technical art).

The thesis finishes with the analysis of the organization structure, of the times and the instruments (Web platform) used for the delivery of the service and with a short remark about the positive and negative factors emerged till now.