



“La componente immobiliare nella valutazione delle iniziative volte alla realizzazione di impianti fotovoltaici”

Abstract

Lo studio della componente immobiliare nella valutazione di iniziative per lo sviluppo di impianti fotovoltaici è stato realizzato nell'ambito dello stage svolto presso la Società Reag4Loans S.r.l., che fornisce servizi di consulenza alle banche in merito a crediti performanti e non performanti. L'esperienza di stage si è incentrata sulla valutazione immobiliare di cespiti per la richiesta di finanziamento del mercato Retail e Corporate, e sulla stima di immobili posti in garanzia bancaria (beni fondiari o iniziative immobiliari di sviluppo). Questo servizio offerto dalla società REAG S.r.l. nasce a seguito della regolamentazione Europea in materia di “vigilanza bancaria”, la quale è stata definita con l'accordo comunemente noto come “BASILEA 2”. Il servizio proposto da REAG4LOANS ha la finalità di effettuare una “verifica patrimoniale” per la concessione di crediti connessi ad asset immobiliari come oggetto o a garanzia attraverso “la determinazione del Valore a garanzia del Debito” relativo alle proprietà immobiliari, al fine di supportare una richiesta di concessione di Finanziamento. La prima parte del presente elaborato è dedicata alla descrizione dell'ambito di attività di REAG4LOANS, illustrando così, in modo sintetico, le attività svolte nell'ambito dello stage. In questa prima sezione si definiscono in modo sintetico i criteri imposti per l'erogazione dei mutui bancari, il ruolo delle banche e delle società incaricate della valutazione degli immobili in garanzia, nonché le caratteristiche che tali beni devono possedere a tale fine e le metodologie di valutazione dei requisiti patrimoniali delle banche introdotte dagli Accordi di Basilea 2 e 3. Inoltre si descrivono le fasi che contraddistinguono l'elaborazione di una perizia di stima. L'elaborazione della perizia di stima si compone di due aspetti fondamentali, una sezione di Due Diligence del cespite ed una seconda parte dedicata alla valutazione del cespite secondo le metodologie di valutazione internazionalmente riconosciute in funzione della tipologia di finanziamento: mutuo edilizio, mutuo edilizio convenzionato, mutuo fondiario, mutuo industriale, mutuo alberghiero, mutuo agrario, leasing immobiliare. La seconda sezione è dedicata all'analisi della componente immobiliare, come valore a garanzia del debito, nella valutazione di iniziative volte alla realizzazione di impianti fotovoltaici con riferimento ai modelli di stima in uso da Reag4Loans. Viene dapprima presentato lo stato dell'arte del fotovoltaico in Italia, con l'esposizione dei dati inerenti la segmentazione del mercato, la distribuzione territoriale per classi, le forme di incentivazione e di finanziamento nonché le voci che concorrono alla valutazione. L'incidenza della componente immobiliare nella valutazione delle iniziative di sviluppo è duplice. Si riconosce una componente diretta determinata dal valore/costo dell'area ed una componente indiretta determinata dagli oneri fiscali che variano in funzione delle modalità contrattuali e del soggetto. In generale si può affermare che, attualmente, le società che investono nel settore sono avvantaggiate dalla notevole leva fiscale applicabile nel caso di acquisizione del diritto di superficie delle aree di sviluppo attraverso contratti di leasing a tempo determinato. Segue la trattazione dei casi studio inerenti la stima del valore posto a garanzia di finanziamenti, mutuo e leasing, per la realizzazione di impianti fotovoltaici a terra e su edificio. Le metodologie di valutazione applicate alla componente immobiliare, in funzione delle esigenze bancarie e dei molteplici aspetti da valutare, sono il metodo comparativo o del mercato, il metodo del costo e quello reddituale. L'analisi della fattibilità relativa all'impianto è stata condotta invece con il metodo dei flussi di cassa attualizzati (Discounted Cash-Flow) ed ha rivelato la bontà di tali iniziative soprattutto grazie al profilo di incentivazione. Si prevede comunque un approccio futuro delle banche differenziato rispetto alle dimensioni delle iniziative soprattutto in relazione all'introduzione del Terzo Conto Energia e alla promozione dell'auto-sostenibilità del settore.