



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# RATING & IMMOBILI

**Carlo Frittoli**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli

# *Finalità*



**GEOVAL**

**Firenze**  
**13 giugno 2018**

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# UN' ANALISI

*delle finalità dei vari  
modelli di rating*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# UNA PANORAMICA

*dei metodi e degli elementi  
che caratterizzano  
i modelli di rating*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**  
Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# RIFLESSIONI

*sui rischi immobiliari*

*retrostanti ai*

*modelli di rating*

*e interazione con le stime*

*economico/finanziarie*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

**SPUNTI**

*per nuove idee di rating*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli

# *il Programma*



**GEOVAL**

**Firenze**  
**13 giugno 2018**

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

- 1) CONCETTO di RATING
- 2) RATING TEMATICI
- 3) RATING OLISTICI
- 4) RATING di MERCATO



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

- 5) **RATING FINANZIARI**
- 6) **RISCHI IMMOBILIARI**
- 7) **RISCHI e SAGGI**
- 8) **NUOVI SPUNTI**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# EXCUSATIO NON PETITA

*Gran parte della presentazione  
deriva da considerazioni ed  
esperienze personali*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

**PARTE PRIMA**

**CONCETTO di RATING**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

Cosa è un  
“**RATING**” ?



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# Rating & Finanza



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# RATING FINANZIARI

*Stimano la*

PROBABILITA' di **DEFAULT**

ossia di **INSOLVENZA**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# Rating & IMMOBILI



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli

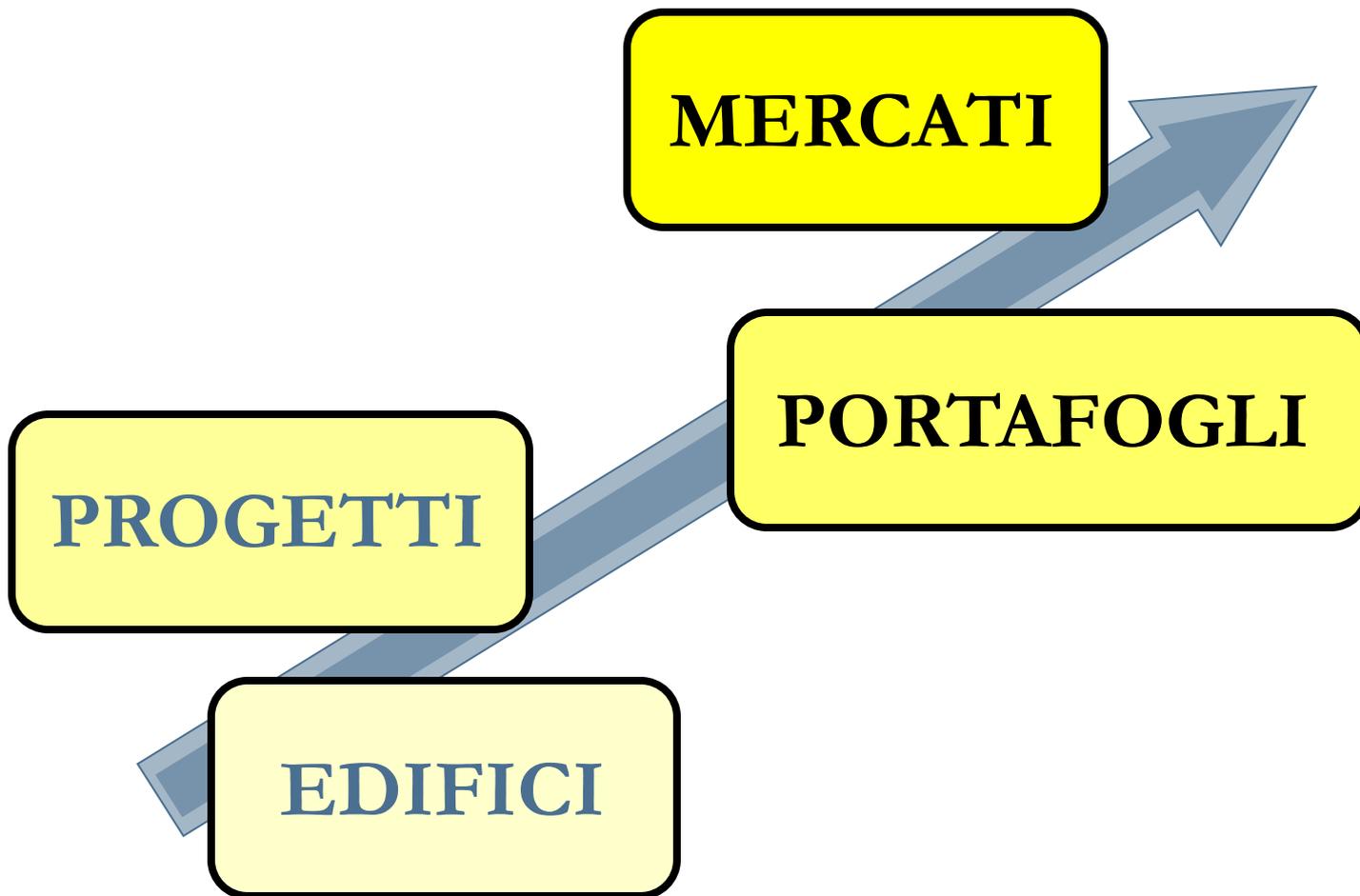


**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# OGGETTO del RATING





**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# TEMI e TIPI di RATING

antisismica

sostenibilità  
economica

energia

efficienza  
d'uso

mercato

APPROCCIO

TEMATICO  
OLISTICO

equilibrio  
finanziario

adeguatezza  
giuridica

ambiente

qualità  
architettonica



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli

# Le FINALITA' del RATING



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli

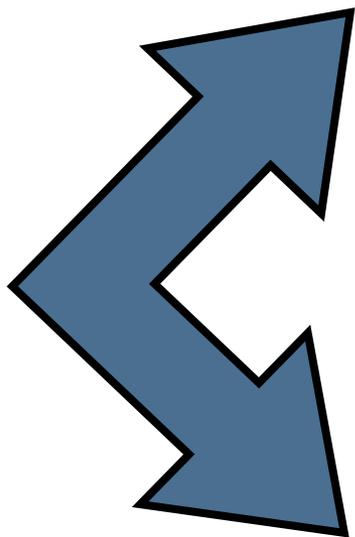


**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

**OBBLIGATORIO**



oppure



**FACOLTATIVO**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli

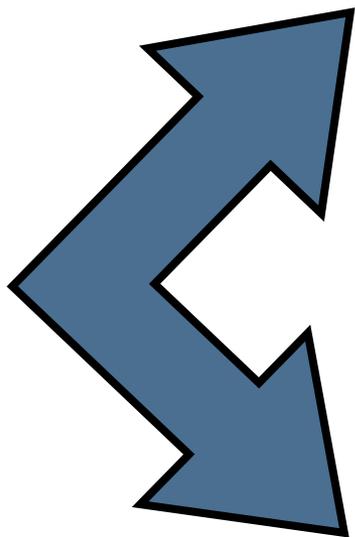


**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

**PUBBLICATO**



oppure



**RISERVATO**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

per il **MERCATO**

**DIFFERENZIARSI**

*dalla*

**CONCORRENZA**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

per il **MERCATO**

**CONCORRENZA**



**ADEGUARSI** *alla*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

per il **MERCATO**



**NUOVI  
SEGMENTI**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

per **ACQUISIRE**  
**INFORMAZIONI**

**CONOSCENZE**



*tecniche*

*competitive*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# GLI “*STAKEHOLDER*”

- CLIENTI  $\left\{ \begin{array}{l} \text{effettivi} \\ \text{potenziali} \end{array} \right.$
- FINANZIATORI
- DIPENDENTI
- FORNITORI
- TERRITORIO
- OPINIONE PUBBLICA



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze

13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# Il **RATING** come **PERCORSO VIRTUOSO** di **MIGLIORAMENTO**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# Il **RATING** come **PERCORSO VIRTUOSO** di **MIGLIORAMENTO**

- *focalizzando l'**OBIETTIVO***
- ***RAZIONALIZZANDO** l'impegno*
- *evitando **ERRORI/SPRECHI***
- *avvalendosi di una **GUIDA***



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli

# La STRUTTURA del RATING



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

Qual è il **primo**  
**requisito** di un

“**RATING**” ?



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# La **CREDIBILITA'**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



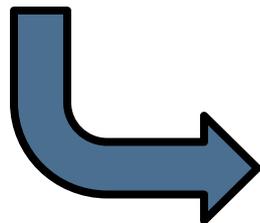
**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# La **CREDIBILITA'**

*implica*



*essere*

- **RICONOSCIUTO**
- **APPREZZATO**
- **RICONOSCIBILE**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



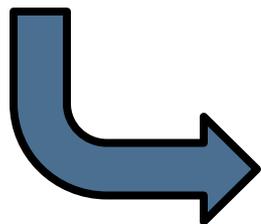
**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# La **CREDIBILITA'**

*deriva da*



- **OGGETTIVITA'**
- **DIMOSTRABILITA'**
- **REPLICABILITA'**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# STRUTTURA del **RATING**

**INPUT**



**ELABORAZIONE**



**OUTPUT**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# Gli INPUT

*tipologia di dati*

 **RILEVAZIONI**  
*oppure*  
**VALUTAZIONI**

*profondità dei dati*

**PUNTUALI**  
*oppure*   
**SEDIMENTATI**

*caricamento dei dati*

 **ENTE VALUTATORE**  
*oppure*  
**il CLIENTE**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# L'ELABORAZIONE

*referimenti*

 **BENCHMARK**  
*oppure*  
**PRESUNZIONI**

*trasparenza*

**PALESE**  
*oppure*   
**SEGRETA**

*metodologia*

 **AGGREGATIVA**  
*oppure*  
**SIMULATIVA**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# Gli OUTPUT

*risultati*

 **PUNTEGGI**  
*oppure*  
**CLASSI**

*restituzione*

**NUMERICA**  
*oppure*   
**STRATEGICA**

*durata*

 **INDEFINITA**  
*oppure*  
**LIMITATA/VARIABILE**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# PARTE SECONDA

# RATING TEMATICI



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# RISCHI SISMICI



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

***U.S.R.C.***



*platinum*

*gold*

*silver*

*stima dei*



**COSTI**

**di ripristino**

**TEMPI**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze



**VERIFIED  
EARTHQUAKE  
RATING**



**U.S. RESILIENCY COUNCIL**  
Rating Building Performance in Natural Disasters





**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze



The USRC Platinum Rating represents a the highest level of building performance and is intended to exceed modern code standards in terms of safety, by protecting occupants against major injury and egress restrictions. Platinum rated buildings are expected to suffer negligible damage - less than 5% of replacement cost, and allow functional recovery within a few days of a major seismic event. **The USRC Platinum Rating is sought by owners who demand the highest level of asset protection and virtually uninterrupted functionality of their operations.**



The USRC Gold Rating represents a very high level of performance that is intended to exceed modern code standards in terms of safety, by protecting occupants against major injury. Gold rated buildings are expected to suffer only minor damage - less than 10% of replacement cost, and allow functional recovery within several weeks of a major seismic event. **The USRC Gold Rating is sought by owners who demand high levels of asset protection and minimal disruption to their operations.**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze



The USRC Silver Rating is for buildings that in addition to meeting the Certified standards are expected to suffer significantly reduced damage - less than 20% of replacement cost, and allow functional recovery within a few months of a major seismic event. **The USRC Silver Rating is awarded to buildings where limiting damage is an important consideration, as for properties with commercial loans and in the transactional due diligence market.**



The USRC Certified Rating is for buildings that have been evaluated by the US Resilience Council and comply with modern codes for performance in earthquakes. Certified buildings are expected to perform in a manner that will preserve life safety of the occupants, limit damage to repairable levels under 40% of replacement cost, and allow functional recovery within a year of a major seismic event. **Nearly 60% of most cities' existing building inventories will not comply with this standard. The USRC Certified Rating signifies that a building is expected to achieve a level of performance consistent with new building standards.**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# QUALITA' ARCHITETTONICA



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze





**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# DIFFERENZIAZIONE

tra le varie

## TIPOLOGIE EDILIZIE :

- residenziale
- direzionale
- commerciale
- industriale



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**  
Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

## CRITERI :

- **Eleganza** progettuale
- Qualità dei **materiali**
- Pregio delle **finiture**
- Strutture di **servizio**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# 2 approcci **dinamici** al RATING QUALITATIVO

*Correlazione al  
contesto di  
**MERCATO***

***DEGRADO**  
vs.  
**RECUPERO***



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# ATTENZIONE A :

- **Ciclicità** del mercato
- **Attitudini della domanda**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# ATTENZIONE A :

- **Ciclicità** del mercato
- Attitudini della **domanda**

*Non sempre il “meglio”  
è **MEGLIO** !*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli

# RATING ENERGETICI



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze





**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

**VARIE TIPOLOGIE EDILIZIE**

*(un tempo poche, ora molto dettagliate)*

**EDIFICI e PROGETTI**

**SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze

13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

## L'UTENTE INSERISCE:

- 12 mesi di **CONSUMI** energetici
- caratteristiche d'**USO** dell'immobile
- **FONTI** energetiche e loro utilizzo
- **SUPERFICIE**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

Il **MODELLO STIMA**

la quantità di **energia teorica**

**SUFFICIENTE**

Il **RATING** è il **RAPPORTO**

fra quantità di **energia**

**EFFETTIVA e TEORICA**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli

# RATING AMBIENTALI



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# *SPECIFICITA'* *O ANARCHIA ?*





**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



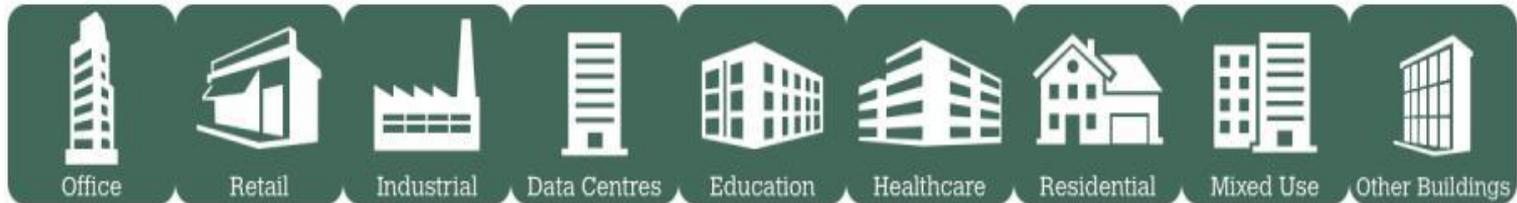
**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# LE TIPOLOGIE

See how BREEAM standards have been applied  
across the world by building type



**GBI** considers buildings in the following seven categories

- residential new construction (RNC)
- non-residential new construction (NRNC)<sup>iii</sup>
- non-residential existing building (NREB)
- township
- industrial new construction (INC)
- industrial existing building (IEB)
- interiors (ID)



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# GLI STANDARD





**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# GLI STANDARD

Choosing the right BREEAM Standard for you



**Communities**

Masterplanning



**Infrastructure**

Civil Engineering & Public Realm



**New Construction**

Homes & Commercial Buildings



**In-Use**

Commercial Buildings



**Refurbishment & Fit-  
Out**

Homes & Commercial Buildings



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# LE AREE TEMATICHE

*Leadership in Energy and Environmental Design*



## THIS IS LEED

LEED is pushing the green building industry to go further. Developed in a transparent, consensus-based process that includes several rounds of public comments and approval from USGBC members, LEED ensures that leaders can demand more from our buildings, creating healthy experiences, conserving precious resources and benefitting the business bottom line.

### *How It Works:*

LEED projects earn points across nine basic areas that address key aspects of green buildings.

- 1 Integrative process
- 2 Location and transportation
- 3 Sustainable sites
- 4 Water efficiency
- 5 Energy and atmosphere
- 6 Materials and resources
- 7 Indoor environmental quality
- 8 Innovation
- 9 Regional priority



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli

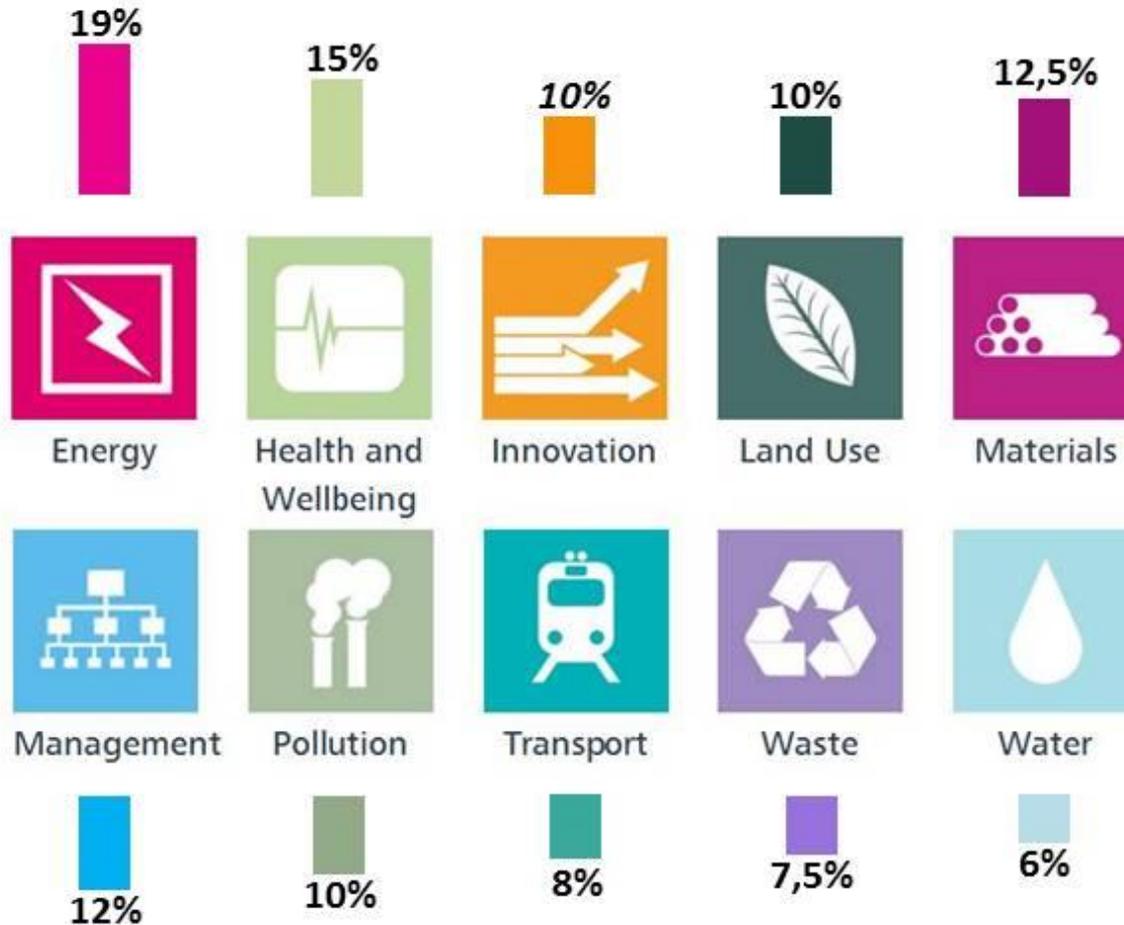


**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# LE AREE TEMATICHE



*Building Research Establishment  
Environmental Assessment Method*





**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# LE AREE TEMATICHE



- energy efficiency (EE) 35%
- indoor environmental quality (EQ) 21%
- sustainable site planning & management (SM) 16%
- material and resources (MR) 11%
- water efficiency (WE) 10%
- innovation (IN) 7%



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# LE AREE TEMATICHE



## *Tematiche con impatto*



**TEMPORANEO**  
*(short-term)*

**PERMANENTE**  
*(long-term)*

elementi connessi al  
progetto e all'edificio

**43** su 100 punti

**57** su 100 punti



**> 80%**

**< 20%**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# LE AREE TEMATICHE



## REQUISITI

*difficili*

(<20% edifici)

*facili*

(>80% edifici)

A IMPATTO  
TEMPORANEO

2

13

A IMPATTO  
PERMANENTE

4

8



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# BENCHMARK



## “ARC”

*Piattaforma informatica di confronto*

**INPUT**

autoinserimento dati 12 mesi



**OUTPUT**

risultati prestazionali da 0 a 100

- ENERGIA
- ACQUA
- RIFIUTI
- TRASPORTI
- COMPETENZE UMANE



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli

# RISULTATI



CERTIFIED



SILVER

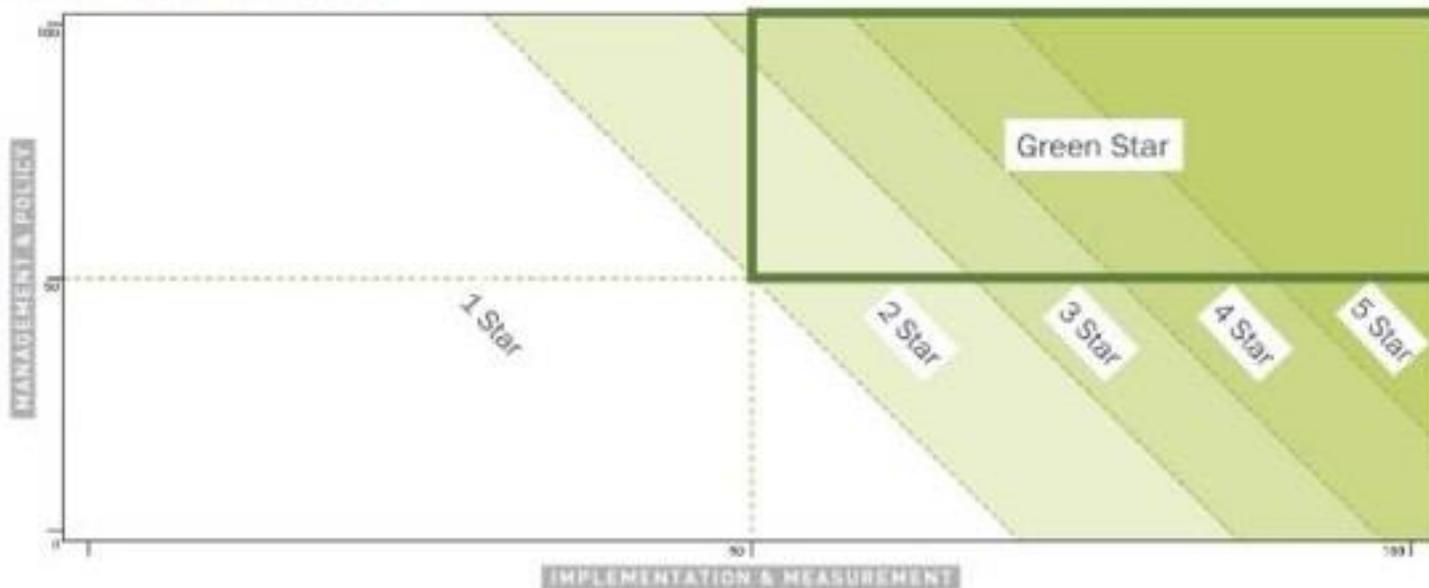


GOLD



PLATINUM

## GRESB Model



Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# RISULTATI



PUNTEGGIO → QUALIFICA

>85

***OUTSTANDING***

1%

da 70 a 85

***EXCELLENT***

10%

da 55 a 70

***VERY GOOD***

25%

da 45 a 55

***GOOD***

50%

da 30 a 45

***PASS***

75%

<30

***UNCLASSIFIED***



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# RISULTATI



POINTS	GBI RATING
86+ points	Platinum
76 to 85 points	Gold
66 to 75 points	Silver
50 to 65 points	Certified



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

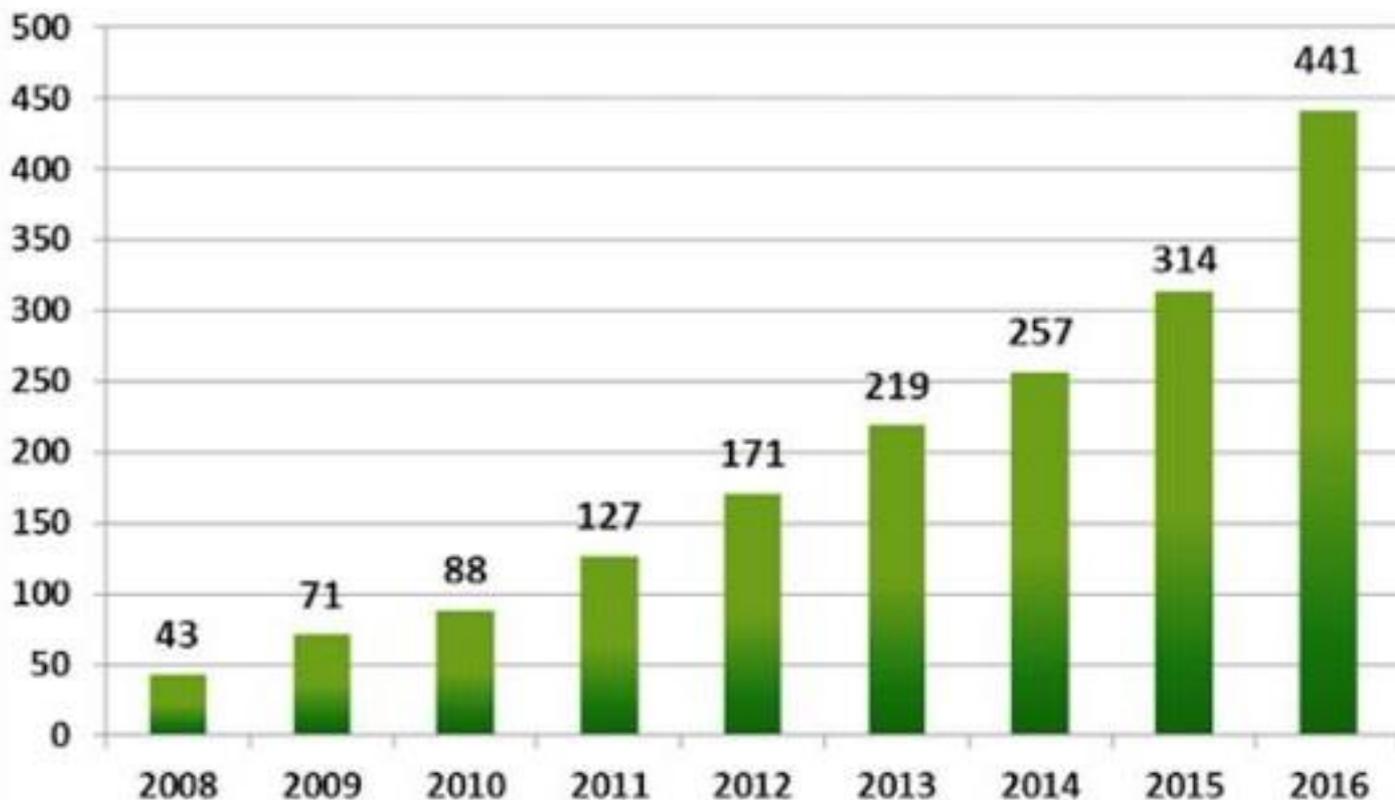
Firenze

13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# LE CONSEGUENZE

**Numero di progetti LEED registrati in Italia**





**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**  
Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# LE CONSEGUENZE

*Quasi tutti gli intervistati interpretano il “rating ambientale” come un costo che non induce immediati ritorni economici o di valore*

G. Morri, *Green Building sustainability and risk premiums in Italy*  
Journal of European Real Estate Research, 18.11.13, vol.6 (3)



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli

# RATING ITALIANI



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze



Classe CasaClima	Efficienza Energetica Involucro (EIN) [kWh/m <sup>2</sup> a]	Fabbisogno Energia Primaria Equiv. Senza Raffrescamento (EPSR <sub>RES</sub> ) [kg CO <sub>2</sub> eqv./m <sup>2</sup> a] <b>N.B.</b>	Fabbisogno Energia Primaria Equiv. Raffrescamento (EPR <sub>RES</sub> )** [kg CO <sub>2</sub> eqv./m <sup>2</sup> a] <b>N.B.</b>	Efficienza Energetica Complessiva (EEC <sub>RES</sub> ) (= EPSR <sub>RES</sub> + EPR <sub>RES</sub> ) [kg CO <sub>2</sub> eqv./m <sup>2</sup> a] <b>N.B.</b>
Gold*	≤10	≤10	≤5	≤15
A*	≤30	≤20	≤10	≤30
B	≤50	≤35	≤15	≤50
C	≤70	≤50	≤20	≤70
D	≤90	≤65	≤25	≤90
E	≤120	≤90	≤30	≤120
F	≤160	≤120	≤40	≤160
G	>160	>120	>40	>160



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze



KlimaHaus

■ CasaClima®

**NEL CERTIFICATO ENERGETICO, OLTRE ALL'INDICAZIONE DELLA CLASSE ENERGETICA, I PRINCIPALI DATI RIGUARDANO:**

- **L'efficienza dell'involucro**, che esprime la qualità energetica dell'involucro.
- **L'efficienza complessiva**, che esprime la valutazione globale della qualità dell'involucro e delle scelte impiantistiche ed è espressa in fabbisogno di energia primaria ed emissioni di CO<sub>2</sub>.
- **La sostenibilità ambientale**, espressa attraverso il rispetto del protocollo CasaClima Nature.



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze



CasaClima

**CERTIFICAZIONE DI SOSTENIBILITÀ**

- **ClimaHotel** per strutture turistiche sostenibili
- **CasaClima Welcome** per strutture ricettive di piccole dimensioni
- **CasaClima Work&Life** per edifici, per uffici e servizi
- **CasaClima Wine** per cantine vinicole
- **CasaClima School** per edifici scolastici



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze



CasaClima

**CERTIFICAZIONE DI SOSTENIBILITÀ**

- efficienza energetica complessiva dell'edificio
- impatto ambientale dei materiali utilizzati nella costruzione
- uso efficiente della risorsa idrica
- elevata qualità dell'aria e dei materiali a basse emissioni
- provvedimenti per la protezione da gas radon
- utilizzo della luce naturale
- comfort acustico



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

**Firenze**  
**13 giugno 2018**

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

**PROTOCOLLO**  
**ITACA**



Il Protocollo ITACA confronta il tuo progetto rispetto alla pratica corrente

restituendo una stima ambientale del progetto rapportandolo, attraverso una scala di prestazione (benchmark), alla prestazione definita da leggi o regolamenti vigenti, e, in assenza, alla pratica costruttiva corrente.



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

**Firenze**  
**13 giugno 2018**

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

**PROTOCOLLO  
ITACA**



EMILIA-ROMAGNA	Regioni	PR	Provincia
FIDENZA	Comune		
20.000 ≤ pop < 50.000	Classe demografica		
2503	Gradi giorno	E	Zona climatica
Residenziale	Destinazione d'uso		
Nuova costruzione	Tipologia di intervento		
Centro urbano > 5000 ab	Ubicazione dell'edificio		
E.1 (1) - Abitazioni adibite a res	Categoria edificio		
SI <input checked="" type="radio"/> NO <input type="radio"/>	Aree esterne di pertinenza		
SI <input checked="" type="radio"/> NO <input type="radio"/>	Aree esterne verdi di pertinenza		
SI <input type="radio"/> NO <input checked="" type="radio"/>	Parco attrezzato a meno di 500m dal sito		
SI <input checked="" type="radio"/> NO <input type="radio"/>	Percorsi ciclabili fruibili in prossimità del sito		



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

**PROTOCOLLO  
ITACA**



## La configurazione del Protocollo ITACA

Le caratteristiche dell'edificio determinano la configurazione del Protocollo ITACA (Framework) più adatto al progetto che si intende valutare.

La selezione del Framework corretto è determinata da:

1. destinazione d'uso (Residenziale, Uffici, ecc.)
2. tipologia di intervento (Nuova costruzione, Ristrutturazione)
3. parametri caratteristici dell'edificio
4. specifiche di contesto





**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

**PROTOCOLLO  
ITACA**



## I Criteri di Valutazione del Protocollo ITACA

A. QUALITÀ DEL SITO		B. CONSUMO DI RISORSE						C. CARICHI AMBIENTALI				D. QUALITÀ AMBIENTALE					E. QUALITÀ SERVIZIO		
A.1	A.3	B.1	B.3	B.4		B.5	B.6	C.1	C.3	C.4	C.6	D.2	D.3	D.4	D.5	D.6	E.1	E.2	E.6
■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

I **Criteri** descrivono, schematizzandolo, tutto il processo produttivo di un edificio: dal sito di edificazione fino al libretto di manutenzione, valutandone la performance per singole componenti.

I Criteri analizzano aspetti molto importanti con risvolti economici e sociali significativi: ad esempio il Criterio *B.5.2 - Acqua potabile per usi indoor*, valuta la quantità effettiva di acqua potabile annua risparmiata dall'edificio che stai valutando.

## La disattivazione dei Criteri nel Protocollo ITACA

A. QUALITÀ DEL SITO		B. CONSUMO DI RISORSE						C. CARICHI AMBIENTALI				D. QUALITÀ AMBIENTALE INDOOR					E. Q. SERVIZIO	
A.1	A.3	B.1	B.3	B.4		B.5	B.6	C.1	C.3	C.4	C.6	D.2	D.3	D.4	D.5	D.6	E.3	E.6
■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

In funzione dalla tipologia d'intervento, del contesto e della destinazione d'uso dell'edificio, i Criteri vengono disattivati ed esclusi dalla valutazione globale. Alcune condizioni possono determinare la disattivazione di intere Categorie.



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

**PROTOCOLLO  
ITACA**



## Il Punteggio nel Protocollo ITACA

### B.4.8 - Materiali locali

Indicatore	Peso	Punteggio
8	1,8%	1,33



Il **Punteggio** rappresenta la normalizzazione del valore dell'Indicatore di prestazione nel Protocollo ITACA e consente di:

- elaborare tutti i punteggi dell'edificio in forma aggregata;
- confrontare la prestazione tra i Criteri di valutazione dell'edificio.

## La scala di valutazione del Protocollo ITACA

-1	Prestazione inferiore allo standard e alla pratica costruttiva corrente
0	<b>Prestazione minima</b> accettabile definita da leggi o regolamenti vigenti. Rappresenta la <b>pratica costruttiva corrente</b>
1	Lieve miglioramento della prestazione rispetto ai regolamenti vigenti e alla pratica costruttiva corrente
2	Moderato miglioramento della prestazione rispetto ai regolamenti vigenti e alla pratica costruttiva corrente
3	Significativo miglioramento della prestazione rispetto ai regolamenti vigenti e alla pratica comune. <b>Migliore pratica corrente</b>
4	Moderato incremento della migliore pratica costruttiva corrente
5	Prestazione <b>considerevolmente avanzata</b> rispetto alla migliore pratica costruttiva corrente. Sperimentale

I **Punteggi** sono determinati attraverso la **Scala di Valutazione**, dove sono definiti i livelli di prestazione.



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# PROTOCOLLO ITACA



## Il sistema di Pesatura del Protocollo ITACA



I Punteggi dei Criteri rapportati al Peso, che essi assumono nel sistema di valutazione, determinano i Punteggi degli altri elementi del Framework del Protocollo ITACA (Categorie, ecc.).

Il Peso rappresenta il grado di importanza del Criterio nel Protocollo ITACA di riferimento, ed è determinato stimando il suo impatto ambientale.

## Il sistema dei Punteggi del Protocollo ITACA



Attraverso il Sistema di Pesatura vengono calcolati tutti gli altri punteggi:

1. i Punteggi dei Criteri concorrono alla formazione dei Punteggi delle Categorie;
2. i Punteggi delle Categorie concorrono alla formazione dei Punteggi delle Aree di Valutazione;
3. i Punteggi delle Aree di Valutazione concorrono alla formazione dei Punteggi degli Strumenti;
4. i Punteggi degli Strumenti concorrono alla formazione del Punteggio Globale.



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

**PROTOCOLLO  
ITACA**



## L'Indicatore di prestazione del Protocollo ITACA

A. QUALITÀ DEL SITO			B. CONSUMO DI RISORSE						C. CARICHI AMBIENTALI				D. QUALITÀ AMBIENTALE						E. QUALITÀ SERVIZIO		
A.1	A.3		B.1	B.3	B.4	B.5	B.6	C.1	C.3	C.4	C.6	D.2	D.3	D.4	D.5	D.6	E.1	E.2	E.6		



Per utilizzare questa scheda devi prima [completare](#) il progetto.  
Il campo B richiede un valore numerico intero e positivo.

**A.3.4 - Supporto all'uso di biciclette**

Indicatore	Peso	Punteggio
0	3,3%	-1,00

Numero previsto di occupanti dell'edificio (A)

Numero previsto di posteggi per le biciclette (B)



Attraverso i parametri specifici dell'edificio, elaborati secondo le procedure previste da ITACA, vengono calcolati gli **Indicatori di prestazione** dell'edificio per ogni Criterio del Protocollo ITACA. Gli Indicatori di prestazione possono essere quantitativi o qualitativi, in funzione del tipo di Criterio e dei relativi riferimenti legislativi e normativi.

## La Scala di prestazione del Protocollo ITACA

SCALA DI PRESTAZIONE			
INDICATORE DI PRESTAZIONE	%	PUNTI	VALUTAZIONE
Percentuale tra il numero di biciclette effettivamente parcheggiabili in modo funzionale e il numero di utenti dell'edificio.	<4	-1	NEGATIVO
	4	0	SUFFICIENTE
	13.6	3	BUONO
	20	5	OTTIMO

L'Indicatore di Prestazione, rapportato alla relativa Scala di prestazione (benchmark), determina il **Punteggio del Criterio** compreso tra -1 e 5 (Scala di Valutazione).



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

**PROTOCOLLO  
ITACA**



## Il Punteggio Globale del Protocollo ITACA

Il **Punteggio Globale** rappresenta la prestazione di sostenibilità energetico ambientale dell'intero edificio secondo la Scala di valutazione adottata da ITACA.

Il Punteggio Globale rappresenta la soglia fissata, di volta in volta, dalle normative regionali che prevedono la concessione di incentivi



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

**PARTE TERZA**

**RATING OLISTICI**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli

# QUALITA' IMMOBILIARE



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze



# *Certificazione di Qualità degli Immobili*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

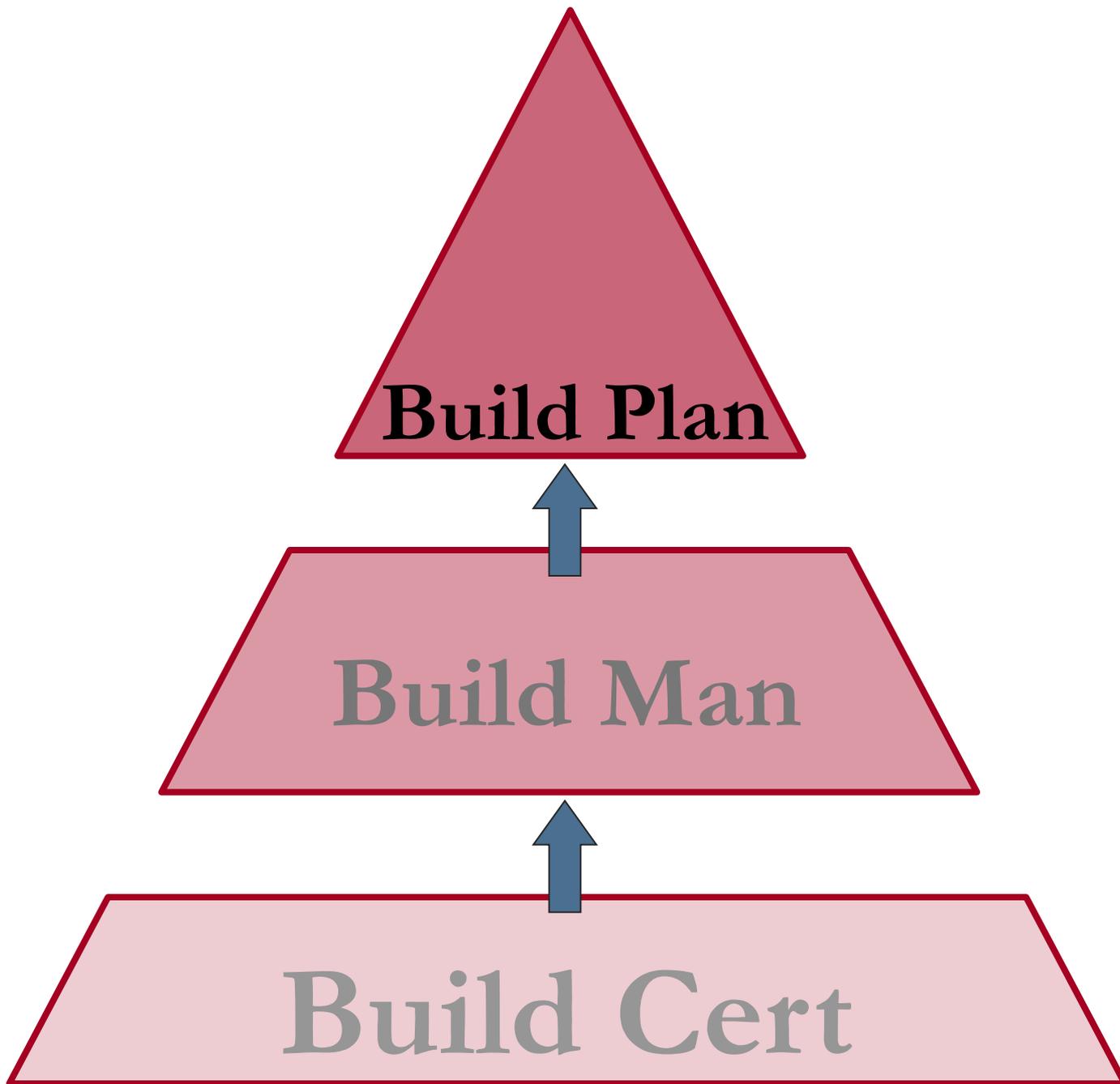
Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze





**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# STANDARD per Categorie Catastali

**A** *privato, abit. e complementari*

**B** *pubblico*

**C** *terziaria/commerciale*

**D** *uso speciale*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# QUALITA' AMBIENTALE



*interna*

*esterna*

**ISM** *igienico/ sanitaria, materiali*

*inserimento ambientale, aria* **IAA**

**IAI** *inquinamento acustico interno*

*gestione risorsa idrica* **GRI**

**ABA** *abbattimento barriere architettoniche*

**RE** *risparmio energetico*

*ambiente, suolo, sottosuolo* **ASS**

**CAE** *cablaggio*

*inquinamento acustico esterno* **IAE**

*inquinamento elettromagnetico* **IET**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# RISCHI AMBIENTALI e SOCIOECONOMICI



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

**Firenze**  
**13 giugno 2018**

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

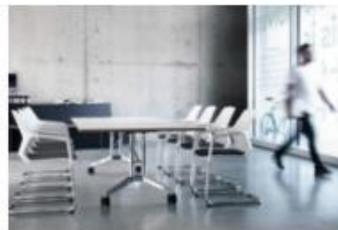
# GLI STANDARD



EXISTING BUILDINGS



NEW CONSTRUCTION



INTERIORS



DISTRICTS



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# LE AREE TEMATICHE



*50 criteri di*  
**QUALITA'**

- AMBIENTALE
- ECONOMICA
- SOCIOCULTURALE
- FUNZIONALE
- TECNICA
- LOCALIZZATIVA
- di PROCESSO



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



*Global  
Real Estate  
Sustainability  
Benchmark*

G R E S B

Leading institutional investors are incorporating environmental, social and governance (ESG) performance of real assets into their investment process. Regulators are mandating ever more ESG disclosures and improvements. And tenants, owners and other stakeholders are demanding more sustainable, greener and healthier buildings and infrastructure.

GRESB is responding to this demand by providing high-quality ESG data and powerful analytical tools to the industry.



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



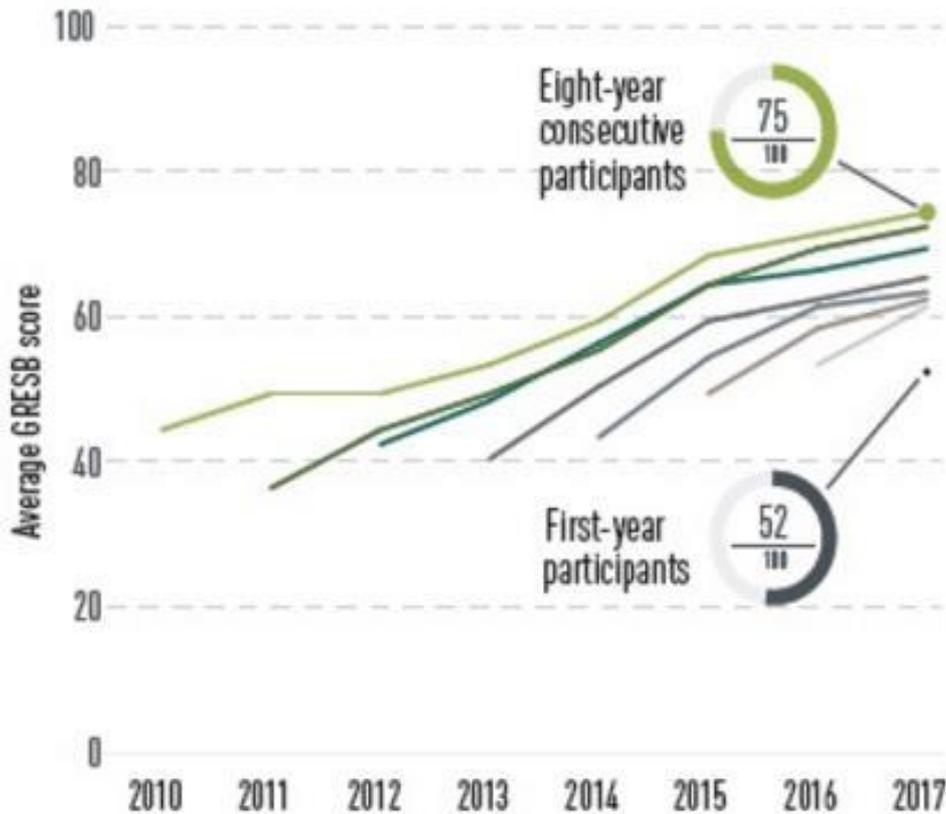
**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# FINALITA'

## GRESB GLOBAL SCORE DEVELOPMENT



**“The goal is to identify risks and inform business strategy development, such as market and technology shifts, reputation, policy and legal issues, and physical risks”**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# LE AREE TEMATICHE



G R E S B



*sviluppato anche per portafogli immobiliari*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



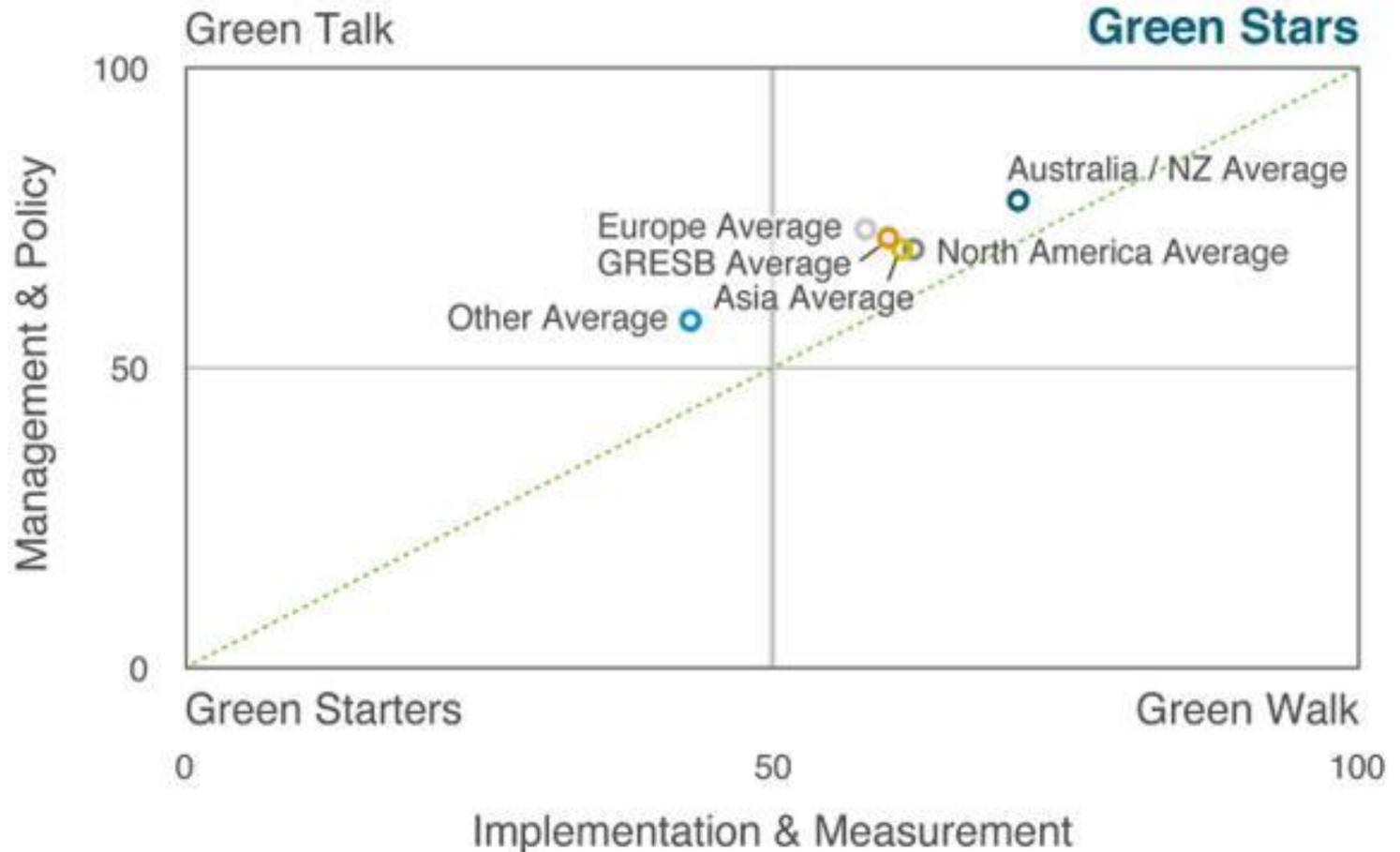
**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# RISULTATI

Average global GRESB scores per region





**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli

# Un RATING ITALIANO



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze



**POLITECNICO  
DI MILANO**



**BRaVe** © - Building Rating Value



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze



## BRaVe VS Leed



### LEED



- Necessità di Protocollo vincolante
- Specifiche cogenti in fase di realizzazione
- Alti costi

È promosso dal Green Building Council (il cui significato letterale è Comitato “edificio verde”) che, come denuncia il nome, si occupa essenzialmente di energia e ambiente e fa riferimento all’ambito delle energie sostenibili e rinnovabili. Per questo motivo, non coglie le problematiche che incidono sulla qualità di un edificio così come viene percepita dagli utilizzatori.

### BRAVE



- Misura a 360° la qualità dell’immobile (13 famiglie di approfondimento)
- Flessibilità di utilizzo (per le varie tipologie immobiliari e nelle varie fasi del ciclo edilizio)
- Costi contenuti

Il sistema BRaVe, invece, si pone dal punto di vista dell’utilizzatore, a partire dall’analisi dei costi di gestione che vengono valutati sulla base di benchmark raccolti ed elaborati dal Politecnico di Milano nel corso degli anni; dati che vengono continuamente aggiornati sulla base di nuove esigenze gestionali.



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze

13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze



## BRaVe: fasi di applicazione



Il BRaVe si può applicare:

- PRIMA del progetto
- DURANTE la fase progettuale
- DOPO il progetto
  
- PRIMA della realizzazione
- DURANTE la fase realizzativa
- DOPO la realizzazione
  
- Il fase D'USO
- Nell'ottica della VALORIZZAZIONE
  
- Consente l'analisi di PORTAFOGLI IMMOBILIARI evidenziando le migliori opportunità di investimento ai fini dell'aumento del valore patrimoniale e della redditività



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

PARTE QUARTA

**RATING di MERCATO**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# II SEGMENTO di MERCATO

Group	Rating scale	Description of risks
Investment level	AAA	High return on investments. Positive market outlook. High market growth potential (supply and demand on the real estate market). High potential for economic and spatial growth.
	AA	Self-regulatory capacity, flexible response to economic changes. The situation on the real estate market fosters positive social change. Satisfactory price-cost relationship. Stable behavior of real estate market actors.
	A	Low threats to the growth of the real estate market. The situation on real estate market fosters positive social change.
Development level	BBB	Moderate return on investments. Moderate market outlook. Certain threats to market growth potential (supply and demand on the real estate market). Moderate potential for economic and spatial growth.
	BB	Lower self-regulatory capacity, less flexible response to economic changes. The situation on the real estate market fosters moderately positive social change. Greater discrepancies between the cost and prices of real estate. Less predictable behavior of real estate market actors.
	B	Moderate threats to the growth of the real estate market. The situation on the real estate market fosters moderately positive social change.



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# II SEGMENTO di MERCATO

Group	Rating scale	Description of risks
Stagnant level	CCC	Low return on investments. Negative market outlook. High threats to market growth potential (supply and demand on the real estate market). Low potential for economic and spatial growth.
	CC	Low self-regulatory capacity, significantly less flexible response to economic changes. The situation on the real estate market does not foster positive social change. High discrepancies between the cost and prices of real estate. The behavior of real estate market actors is likely to be unpredictable.
	C	High threats to the growth of the real estate market. The situation the real estate market does not foster positive social change.
Crisis level	D	No returns on investments. The market is stagnant with no prospects for growth. No potential for economic or spatial growth. The market is undergoing reorganization. The price-cost relationship cannot be determined. The behavior of market participants cannot be predicted. Very high threats to the growth of the real estate market. The situation on the real estate market drives negative social change.



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# POSIZIONAMENTO COMPETITIVO

## per IMMOBILI in SVILUPPO

- *rilevazione della concorrenza*
- *confronto offerta locale/regionale*
- *analisi della domanda*
- *collimanza domanda/intervento*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# POSIZIONAMENTO COMPETITIVO

<b>L'OFFERTA della CONCORRENZA</b>							
Edifici di piccole dimensioni			-1				
Eleganza o innovatività progettuale						+2	
Acustica ed efficienza energetica						+2	+3
Qualità delle finiture			-1				
Rilascio di garanzie agli acquirenti	-3		-1				
Ampiezza della gamma tipologica							+3
Offerta di alloggi piccoli (mono, bilocali)						+2	
Offerta di trilocali					+1		
Offerta di alloggi grandi (quadrilocali e oltre)					+1		
Offerta di alloggi con giardino			-1				
Offerta di alloggi con ampi terrazzi/logge						+2	
Offerta di alloggi con sottotetti					+1		
Visibilità e cartellonistica di approccio		-2		0			
Attribuzione del marchio all'iniziativa	-3		-1				
Materiale illustrativo di vendita	-3		-1				
Presenza in cantiere / capacità commerciali dirette				0			
Ricorso ad agenzie immobiliari (% di cantieri)	-3						



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# POSIZIONAMENTO COMPETITIVO

<b>IL COMPORTAMENTO della DOMANDA (I)</b>						
Propensione all'acquisto di immobili usati		-2				
Propensione all'acquisto di immobili nuovi				+1		
Sensibilità al prezzo unitario				+1		
Sensibilità al prezzo a corpo						+3
Importanza attribuita a centralità o servizi			0			
Importanza attribuita a panoramicità/ariosità						+3
Importanza attribuita a verde/tranquillità			0			
Preferenza verso edifici di piccole dimensioni		-2				
Attenzione al progetto					+2	
Attenzione ad acustica / efficienza energetica					+2	
Attenzione alle finiture			0			
Attenzione alle garanzie per gli acquirenti				+1		
Domanda di alloggi piccoli (mono, bilo)						+3
Domanda di trilocali			0			
Domanda di alloggi grandi (quadrilocali e oltre)		-2				
Gradimento verso giardini	-3					
Gradimento verso ampi terrazzi/logge						+3
Gradimento verso sottotetti					+2	



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# POSIZIONAMENTO COMPETITIVO

## IL COMPORTAMENTO della DOMANDA (II)

Efficacia di visibilità /cartellonistica							+3
Efficacia del marchio						+2	
Efficacia del materiale illustrativo di vendita						+2	
Efficacia della notorietà locale dell'impresa			-1				
Efficacia delle agenzie immobiliari			-1				



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# POSIZIONAMENTO COMPETITIVO

## PUNTI di FORZA e loro importanza strategica

Ampi spazi aperti a W e NW del complesso	☺				
Visibilità dalla strada	☺				
Varietà di tipologie edilizie nella lottizzazione	☺	☺	☺		
Ampiezza della gamma tipologica nei minicondomini	☺	☺	☺	☺	

## PUNTI di DEBOLEZZA e loro importanza strategica

Mancanza/scarsità di spazi esterni in alcuni alloggi dei minicondomini	☹				
Offerta indifferenziata nei 23 alloggi indipendenti	☹	☹	☹	☹	
Un unico bagno negli 8 quadrilocali	☹	☹	☹		



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# POSIZIONAMENTO COMPETITIVO

## PUNTI di FORZA e loro importanza strategica

Ubicazione	😊				
Visibilità dalla strada	😊	😊			
Aspettative pluriennali su quest'area	😊				
Dotazione di terrazzi e posizioni apriche	😊	😊			
Posizione favorevole dei piani superiori al 2°	😊	😊	😊		

## PUNTI di DEBOLEZZA e loro importanza strategica

Attiguità del supermercato	😞	😞			
Grande piano unitario di parcheggi interrati	😞	😞			
Scarsa flessibilità progettuale	😞	😞			
Assenza di trilocali compatti (edilizia libera)	😞	😞			
Assenza di trilo compatti (ed.convenzionata)	😞	😞	😞	😞	
Appartamenti solo con bagni ciechi	😞	😞	😞	😞	😞



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# PROPERTY and MARKET RATING

(P.A.M./TEGOVA, 2004)

## TIPOLOGIE EDILIZIE :

- *residenze*
- *commerciale*
- *uffici e magazzini*
- *produzione e distribuzione*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# PROPERTY and MARKET RATING

**IMMOBILI** { *ultimati*  
*in sviluppo*

**PUNTEGGI** { 1 → ottimo  
5 → medio  
10 → pessimo



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**  
Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# PROPERTY and MARKET RATING

## Criteri principali di stima :

- MERCATO
- UBICAZIONE
- IMMOBILE
- QUALITA' FLUSSI di CASSA

*per ogni criterio esistono sottocriteri*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# PROPERTY and MARKET RATING

## 1. Criterio principale "Mercato" (nazionale e regionale) - Commerciale

Sotto-criteri	Peso		
	Sotto-criterio	nazionale/ regionale	Criterio principale
1.1 nazionale			
1.1.1 Eventi naturali	5 %	30 %	Criterio principale 1  20 %
1.1.2 Sviluppo socio-demografico	20 %		
1.1.3 Sviluppo economico generale e attrattiva internazionale	20 %		
1.1.4 Condizioni politiche, giuridiche, fiscali e monetarie	15 %		
1.1.5 Mercato immobiliare: commerciale	40 %		
1.2 regionale			
1.2.1 Eventi naturali	5 %	70 %	
1.2.2 Sviluppo socio-demografico	25 %		
1.2.3 Situazione economica e attrattiva	25 %		
1.2.4 Mercato immobiliare: commerciale	45 %		
<b>Risultato della classificazione del mercato</b>		<b>100 %</b>	



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# PROPERTY and MARKET RATING

## 2. Criterio principale "Ubicazione" - Commerciale

Sotto-criteri	Peso	
	Sotto-criterio	Criterio principale
2.1 Idoneità della localizzazione micro per il tipo di immobile e occupanti previsti	30 %	Criterio principale 2  30 %
2.2 Immagine del quartiere e dell'ubicazione	20 %	
2.3 Qualità delle infrastrutture di trasporto del lotto e del quartiere	15 %	
2.4 Qualità delle strutture di fornitura del lotto e del quartiere per gli occupanti previsti	15 %	
2.5 Eventi naturali	20 %	
<b>Risultato della classificazione dell'ubicazione</b>	<b>100 %</b>	



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# PROPERTY and MARKET RATING

## 3. Criterio principale "Immobile" - Commerciale

Sotto-criteri	Peso	
	Sotto-criterio	Criterio principale
3.1 Architettura / tipologia di edificio	20 %	Criterio principale 3  20 %
3.2 Attrezzature	10 %	
3.3 Condizioni strutturali	15 %	
3.4 Situazione del lotto	25 %	
3.5 Sostenibilità ecologica	10 %	
3.6 Profittevolezza del concetto della costruzione	20 %	
<b>Risultato della classificazione dell'immobile</b>	<b>100 %</b>	



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# PROPERTY and MARKET RATING

## 4. Criterio principale "Qualità del flusso di cassa dell'immobile" - Commerciale

Sotto-criteri	Peso	
	Sotto-criterio	Criterio principale
4.1 Situazione del locatario / occupante	20 %	Criterio principale 4  30 %
4.2 Potenziale di crescita del canone di locazione / valore	30 %	
4.3 Prospettive di locazione	20 %	
4.4 Situazione vacante / In locazione	10 %	
4.5 Spese operative recuperabili e irrecuperabili	10 %	
4.6 Utilizzabilità da parte di terzi	10 %	
<b>Risultato della classificazione della qualità dei flussi di cassa dell'immobile</b>	<b>100 %</b>	



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# PROPERTY and MARKET RATING

## Misurazione dei sottocriteri

- **OGGETTIVA** (*statistiche*)
- **SOGGETTIVA** (*valutazioni*)

Occorre definire lo **standard medio**  
per il segmento di mercato



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



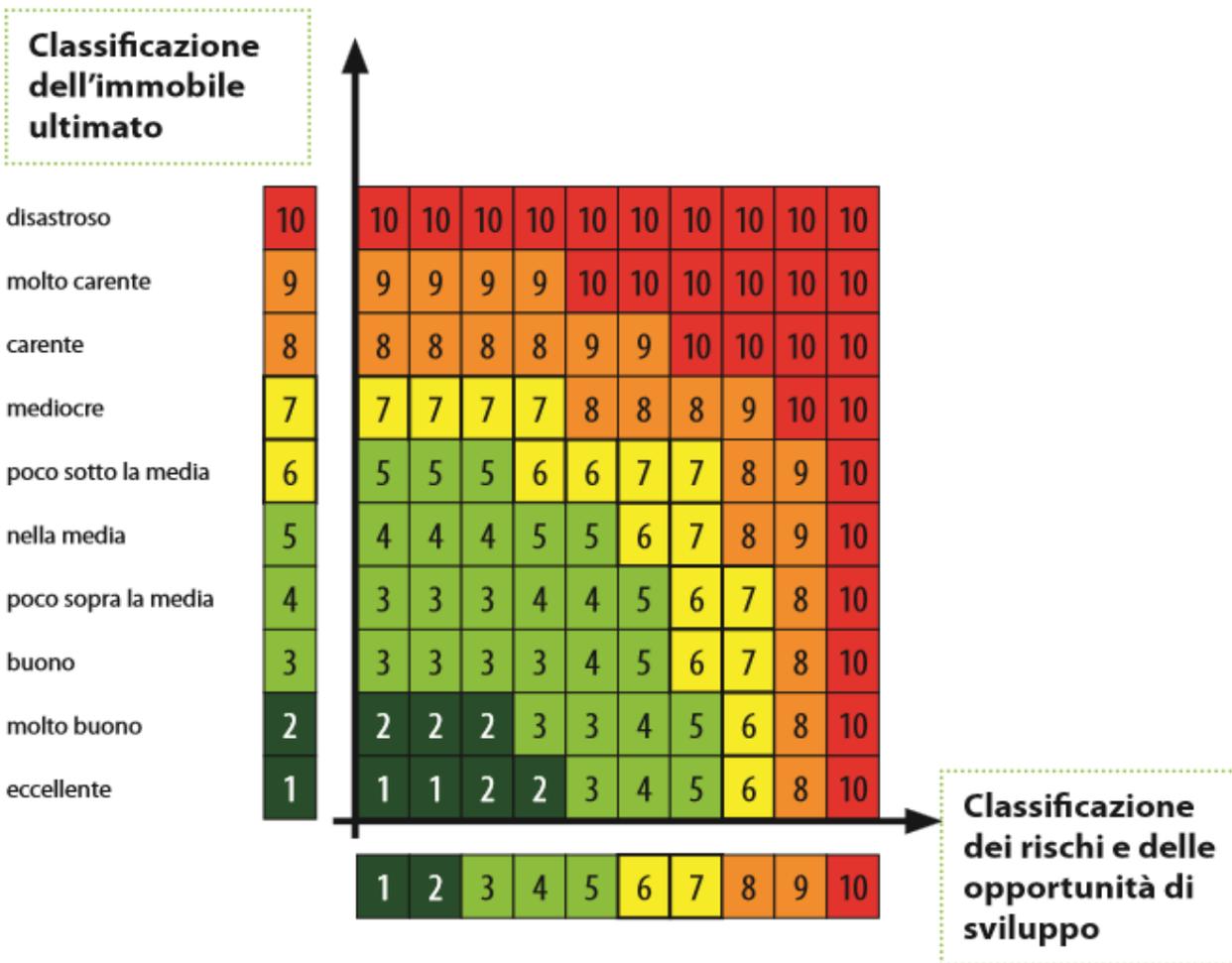
**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# PROPERTY and MARKET RATING

## SVILUPPI IMMOBILIARI





**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# PROPERTY and MARKET RATING

## SVILUPPI IMMOBILIARI

Sotto-criteri	Peso	
	Sotto-criterio	Criterio principale
5.1 Locazione e vendita	60 %	
5.2 Pianificazione e concessioni	15 %	
5.3 Costruzioni e costi	25 %	
Risultato della classificazione dei rischi e delle opportunità di sviluppo	100 %	



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli

# PROPERTY and MARKET RATING

## PORTAFOGLI

### Rapporto sul portafoglio

Elenco degli oggetti							Mercato			Ubicazione					Immobile						Qualità del flusso di cassa						T.				
Tipologia dell'immobile (Order N°)	Codice postale	Città	Via	Data di chiusura	Valore di mercato (euro)	Percentuale	1	1,1	1,2	2	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	3	3,1	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6	4	4,1	4,2	4,3	4,4	4,5	4,6		
10 ufficio (101-2014 A)	AXXX	A-Città	A-via		5.100.000	7,75%	3	2	4	5	3	4	4	3	8	4	4	3	3	7	3	3	4	3	5	4	3	5	4	4	
10 ufficio (102-2014 A)	BXXX	B-Città	B-via		3.000.000	4,56%	4	2	5	4	4	5	4	6	3	7	7	6	8	5	7	4	8	9	5	7	9	8	5	6	
10 ufficio (103-2014 A)	CXXX	C-Città	C-via		16.900.000	25,68%	2	2	2	3	3	4	3	3	6	7	6	8		5	8	7	6	7	3	5	8	8	5	5	
10 ufficio (104-2014 A)	DXXX	D-Città	D-via		10.000.000	15,2%	2	2	2	2	2	4	2	5	6	6	6	7	7	6	5	6	4	5	4	5	3	5	4	3	
10 ufficio (105-2014 A)	DXXX	D-Città	E-via		27.500.000	41,79%	2	2	2	2	2	3	2	5	4	5	4	4	5	5	4	5	3	3	3	2	4	4	5	3	
10 ufficio (106-2014 A)	EXXX	E-Città	F-via		3.300.000	5,02%	5	2	6	7	7	8	4	7	5	7	8	7	8	6	7	4	7	7	7	8	8	7	4	7	
<b>Totale portafoglio (ponderazione: percentuale)</b>					65.800.000	100%	2	2	2	3	3	4	3	4	5	6	5	6	6	5	5	5	4	5	4	4	4	5	6	5	4



**GEOVAL**

Firenze

13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



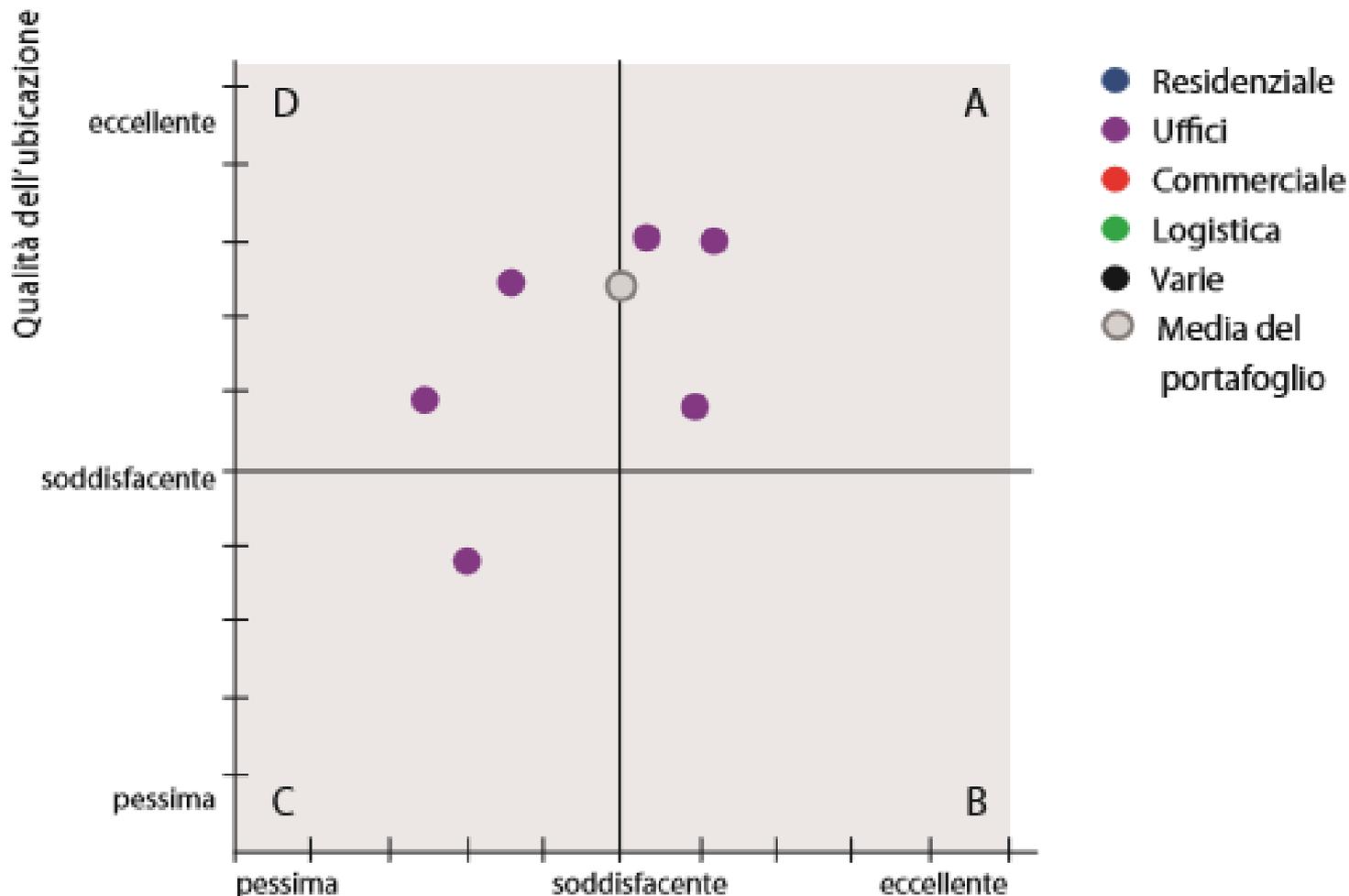
**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# PROPERTY and MARKET RATING

## Qualità del portafoglio



Qualità dell'ubicazione: 40% Gruppo criteri 1 (Mercato), 60% Gruppo criteri 2 (Ubicazione)  
Qualità dell'immobile: 40% Gruppo criteri 3 (Oggetto), 60% Gruppo criteri 4 (Flusso di cassa)



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

PARTE QUINTA

**RATING FINANZIARI**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# RATING FINANZIARI

*di solito stimano la*

PROBABILITA' DI **DEFAULT**

ossia di **INSOLVENZA**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

**CRISIL**

An S&P Global Company



**BECAUSE REPUTATIONS  
ARE NOT BUILT IN  
SQUARE FEET**

**CRISIL Real Estate Star Ratings (CREST)**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

**CRISIL**  
An S&P Global Company

*Come opera :*

- **ANALISI** delle informazioni
- **SOPRALLUOGO** e interazione
- predisposizione del **RAPPORTO**
- **CERTIFICAZIONE** e pubblicazione



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

**Firenze**  
**13 giugno 2018**

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

The screenshot shows the CRISIL website interface. At the top right, the CRISIL logo is displayed in red, with the tagline "An S&P Global Company" below it. A search bar is located to the left of the logo. The navigation menu includes "What We Do", "Our Products", "Sectors We Cover", "Our Analysis", "Our Events", and "Login/Register". The breadcrumb trail reads "Home > Our Businesses > SME Offerings > Real Estate Ratings". The main content area features a large image of a modern apartment building at dusk. A search bar is overlaid on the image with the placeholder text "Enter name of a project...". A red button labeled "View rating >" is positioned to the right of the search bar. Below the image, there are two tabs: "Real Estate Star Rating" and "National Developer Rating".



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

**CRISIL**

An S&P Global Company

## Rating parameters

### Project Sponsor Quality

Construction and legal track record

Organization strength, systems & processes

Financial strength of developer(s)

In case more than one developer is collaborating for a project, the ability of all developers will be considered

### Project Construction Quality

Structural Quality

Infrastructure

Finishes

Integrated Facilities

After-Sales Services (Customer Survey)

Likelihood of Time and Cost Overruns

### Project Legal Quality

Clarity of Title

Restrictive Covenants

Encumbrances

Sale Agreement

Development Agreement

### Project Financial Quality

Accounting Quality

Project Economics or Viability

Financial Ability and Flexibility of Developer

### Project Innovation Quality

Unique Proposition

Building Design

Construction Technology

Other Unique Facilities



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

**CRISIL**

An S&P Global Company

# BENCHMARK

*cittadino / regionale*

**RISULTATI**



*NON CLASSIFICATO*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

**Firenze**  
**13 giugno 2018**

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

**CRISIL**

An S&P Global Company

Search...



What We Do



Our Products



Sectors We Cover



Our Analysis



Our Events



Project Name	Location	Developer Name	Rating	Status
<b>Tridhaatu Prarambh</b>	<b>Mumbai</b>	<b>Tridhaatu Group</b>	<b>Mumbai 4 Star</b>	<b>Downgraded &amp; Suspended</b>

Project Name	Location	Developer Name	Rating	Status
<b>Monte Carlo - Phase I</b>	<b>Pune</b>	<b>Eden Developers</b>	<b>Pune 5 Star</b>	<b>Suspended</b>

Project Name	Location	Developer Name	Rating
<b>Oflra</b>	<b>Surat</b>	<b>Avantis Enterprise</b>	<b>Surat 7 Star</b>

Project Name	Location	Developer Name	Rating	Status
<b>114 Avenue</b>	<b>NCR</b>	<b>VSR Infratech Pvt Ltd</b>	<b>NCR 1 Star</b>	<b>Downgraded &amp; Suspended</b>



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze



**CARE Ratings**  
Professional Risk Opinion

# QUATTRO PARAMETRI :

**QUALITA'**

- del PROMOTORE
- dell'INTERVENTO
- LEGALE
- FINANZIARIA



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze



**CARE Ratings**  
Professional Risk Opinion

# Qualità del **PROMOTORE**

- *estensione territoriale*
- *progetti precedenti*
- *capacità di raccogliere fondi*
- *puntualità*
- *gestione clienti effettivi/potenziati*
- *organizzazione e processi*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze



**CARE Ratings**  
Professional Risk Opinion

# Qualità dell'**INTERVENTO**

- *ubicazione e collegamenti*
- *caratteristiche progettuali*
- *competenze tecniche*
- *sicurezza di cantiere*
- *attenzione agli aspetti ambientali*
- *sopralluoghi periodici di controllo*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze



**CARE Ratings**  
Professional Risk Opinion

# Qualità **LEGALE**

- *proprietà dell'area*
- *servitù e vincoli*
- *autorizzazioni*
- *accordi di prefinanziamento*
- *trasparenza contrattualistica di vendita*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze



**CARE Ratings**  
Professional Risk Opinion

# Qualità **FINANZIARIA**

- *adeguatezza dei fondi*
- *mezzi propri*
- *solidità finanziaria del promotore*
- *rapporto di indebitamento e limitazioni*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**RATING &  
IMMOBILI**

Carlo Frittoli



**GEOVAL**

Firenze  
13 giugno 2018

Collegio Geometri  
&  
Geometri Laureati  
Provincia di Firenze

# Il Sistema

Qualità  
immobiliare  
garantita®



# e il RATING delle OPERAZIONI IMMOBILIARI

*(seguono slide tratte da presentazioni precedenti, con formattazioni eterogenee)*

# Legge 210/04 + 122/05

*“Obbligo di garanzie sugli immobili abitativi di nuova costruzione”*

La Legge prevede due tutele :

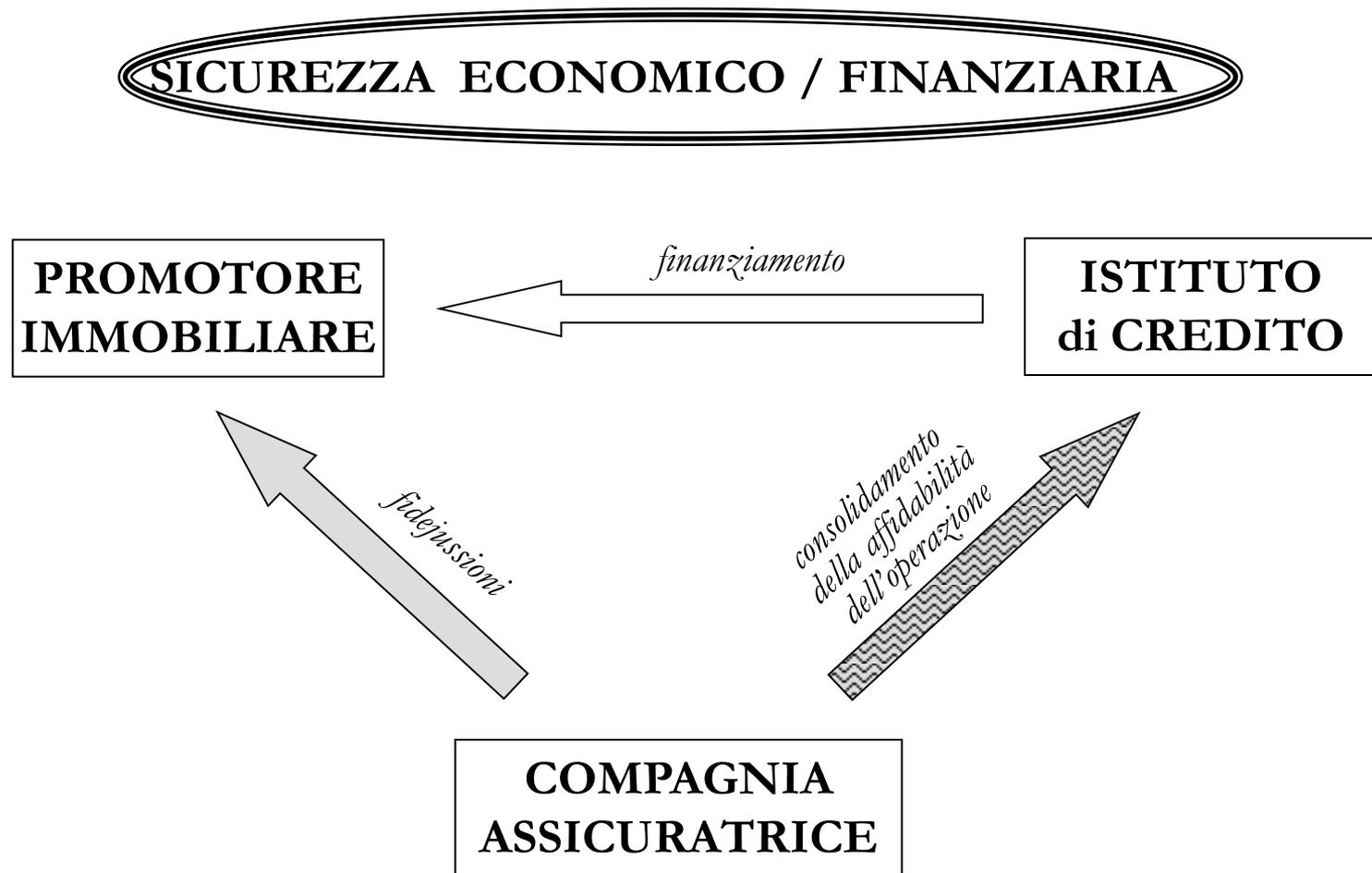
garanzia fidejussoria  
sul 100%  
degli acconti versati

**SICUREZZA ECONOMICO / FINANZIARIA**

**QUALITA' DEL COSTRUIRE**

garanzia indennitaria  
decennale estesa  
all'art.1669 C.C.

Gli attori del processo :



## L'esperienza

**Qualità Immobiliare Garantita nasce**



**QUANDO**



**prima della legge 210/04**



**DA CHI**



**da costruttori e promotori immobiliari**



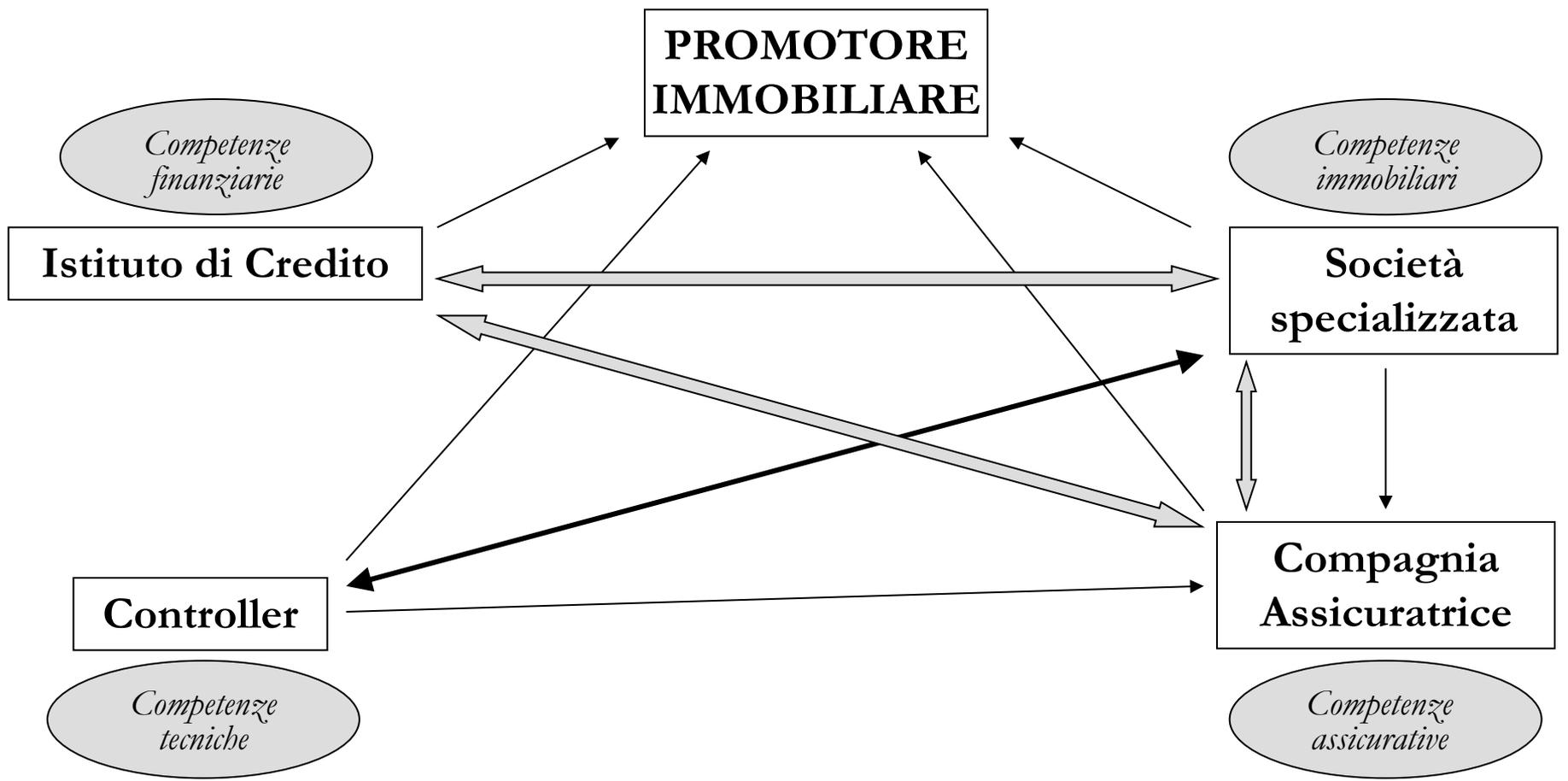
**PERCHE'**



**per differenziarsi dalla concorrenza**

# Gli attori del modello

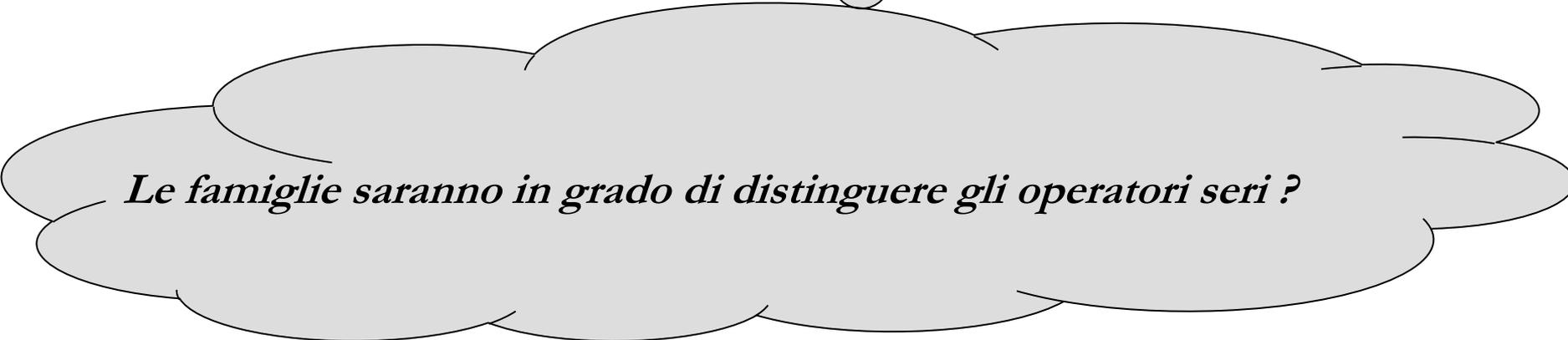
- = erogazione di servizi
- ↔ = collaborazione operativa
- ⇄ = accordo quadro



## L'informazione

Alcune perplessità ai margini della legge :

- § finora la legge non è stata sufficientemente pubblicizzata
- § la legge non esplicita requisiti “forti” per i soggetti garanti
- § la legge non prevede sanzioni



*Le famiglie saranno in grado di distinguere gli operatori seri ?*

# Come si può costruire un vantaggio competitivo

## Le possibili risposte dei costruttori

**RISPOSTA-TRAPPOLA**



*Predisposizione di **garanzie fittizie***

**RISPOSTA PUNTUALE**



*Stretto rispetto della normativa;  
rilascio di **garanzie singole**,  
disarticolate e di efficacia limitata*

**RISPOSTA-OPPORTUNITA'**

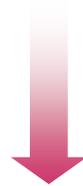


*Utilizzare quest'obbligo per  
compiere un **“salto di qualità”**  
e migliorare l'approccio al cliente*

# Valore aggiunto per il promotore

---

dalle *Analisi di mercato*  
**conoscenze/informazioni** su :



- *posizionamento della concorrenza*
- *valutazione comparativa dei punti di forza/debolezza*
- *confronto su prezzi e tipologie edilizie*



# IL RATING IMMOBILIARE

**Carlo Frittoli**

# Perché il rating immobiliare?

**RATING  
IMMOBILIARE**



**% di DEFAULT  
dell'OPERAZIONE**



**DIMENSIONAMENTO  
del RISCHIO**

*Investitori*

*Banche*

*Fideiussori*

*Fornitori*

*Acquirenti*

# Gli effetti del rating

*Investitori*

*Fornitori*

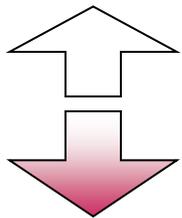
*Acquirenti*

➔ **maggiore sicurezza**

*Banche*

*Fideiussori*

➔ **migliori capacità valutative**



**AUMENTARE** il peso degli **ASPETTI ECONOMICI**

**RIDURRE** l'importanza delle **GARANZIE PATRIMONIALI**

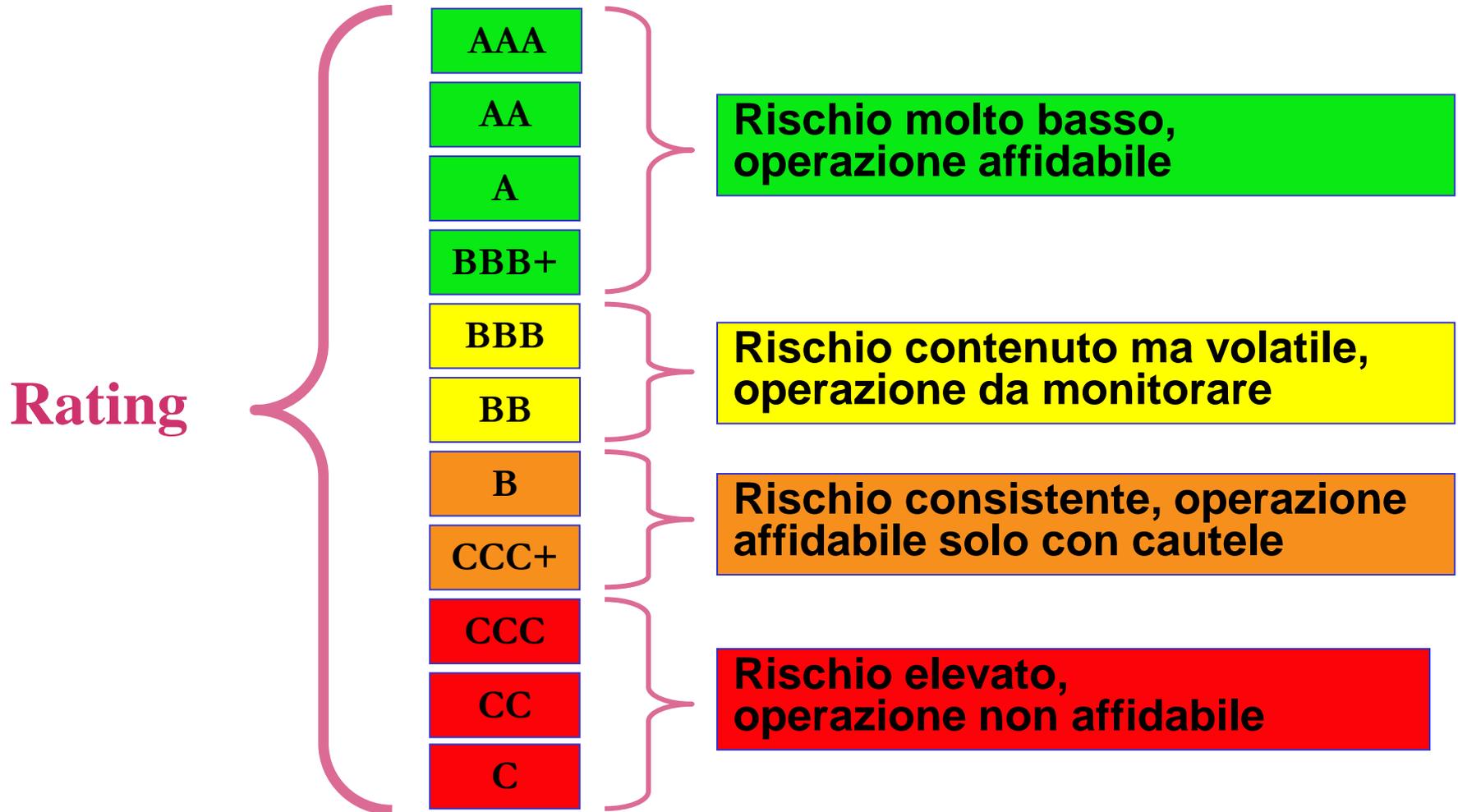
# Perché il rating immobiliare è affidabile?

---

**Giudizio parametrico oggettivo  
emesso da un soggetto terzo**

**Valutazione sul singolo Intervento  
e NON solo sul Bilancio Aziendale**

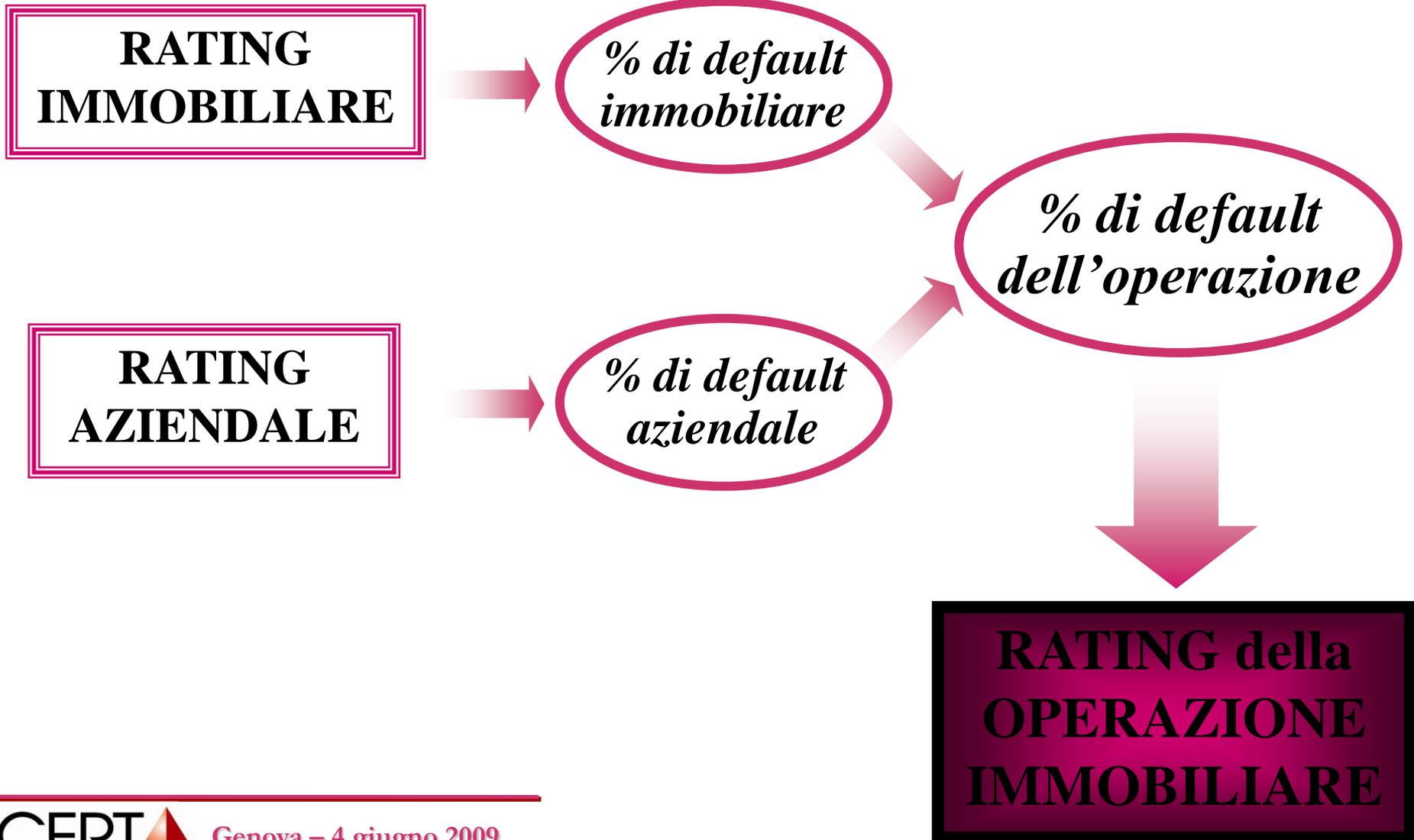
# La scala valutativa



# Le probabilità di default

<u>Classi</u>	<u>valutazione</u>	<u>% di default S.&amp;P.</u>	<u>% di default Certa</u>
<b>AAA</b>	$v > 4,50$	$p < 0,05\%$	$p < 0,01\%$
<b>AA</b>	$4,00 < v < 4,50$	$0,05\% < p < 0,10\%$	$0,01\% < p < 0,02\%$
<b>A</b>	$3,50 < v < 4,00$	$0,10\% < p < 0,20\%$	$0,02\% < p < 0,10\%$
<b>BBB+</b>	$3,30 < v < 3,50$	$0,20\% < p < 0,40\%$	$0,10\% < p < 0,40\%$
<b>BBB</b>	$3,10 < v < 3,30$	$0,40\% < p < 0,70\%$	$0,40\% < p < 0,70\%$
<b>BB+</b>	$2,90 < v < 3,10$	$0,70\% < p < 1,20\%$	$0,70\% < p < 1,20\%$
<b>BB</b>	$2,70 < v < 2,90$	$1,20\% < p < 2,00\%$	$1,20\% < p < 2,00\%$

# L'interazione con la valutazione aziendale



*Acquisire certezze!*

# **Il RATING delle OPERAZIONI IMMOBILIARI**

# OBIETTIVI

- individuare ex ante i **fattori di rischio**
- stimare le probabilità di **default**
- ponderare il rischio dell'operazione con eventuali **garanzie societarie**
- prevedere l'**appetibilità di mercato** dell'intervento e del tipo di progetto
- **verificare** l'andamento del cantiere e delle variabili economiche
- valutare qualità e sostenibilità economica di **progetto e opere**
- monitorare l'**evoluzione** nel tempo dei fattori di rischio
- calcolare correttamente i **costi a finire** di un'opera

tecnico / progettuali  
di mercato  
economico / finanziari

*Il rating delle operazioni immobiliari ha valenza evolutiva, non statica:  
accompagna l'intervento dalla progettazione alla fine lavori*

# L'OPERAZIONE IMMOBILIARE è intesa come PIANO INDUSTRIALE

la domanda sbagliata



*A quanto si vende in zona?*

Qual è il bacino d'utenza

Offerta e domanda annua di nuove unità immobiliari all'interno del bacino d'utenza

Rispondenza delle tipologie edilizie e del progetto alle aspettative della domanda

I cantieri concorrenti

**COSA OCCORRE SAPERE**

I prossimi cantieri

Stima dei tempi di vendita del prodotto immobiliare per differenti livelli di prezzi

L'evoluzione del rischio

Eventuali problematiche tecnico/progettuali che potrebbero dilatare i tempi o aumentare i costi

# GLI STRUMENTI

## *MAPPATURA dell'OFFERTA*

Rilevazione di tutti i cantieri concorrenti: tipologie edilizie, quantità, caratteristiche progettuali, qualità edilizia, prezzi, ritmi di vendita

## *PROSPEZIONE DINAMICA COMPETITIVA*

Indagine urbanistica per valutare l'entità della nuova offerta concorrente nel biennio successivo (cantieri di prossima apertura)

## *VALUTAZIONE del POSIZIONAMENTO STRATEGICO*

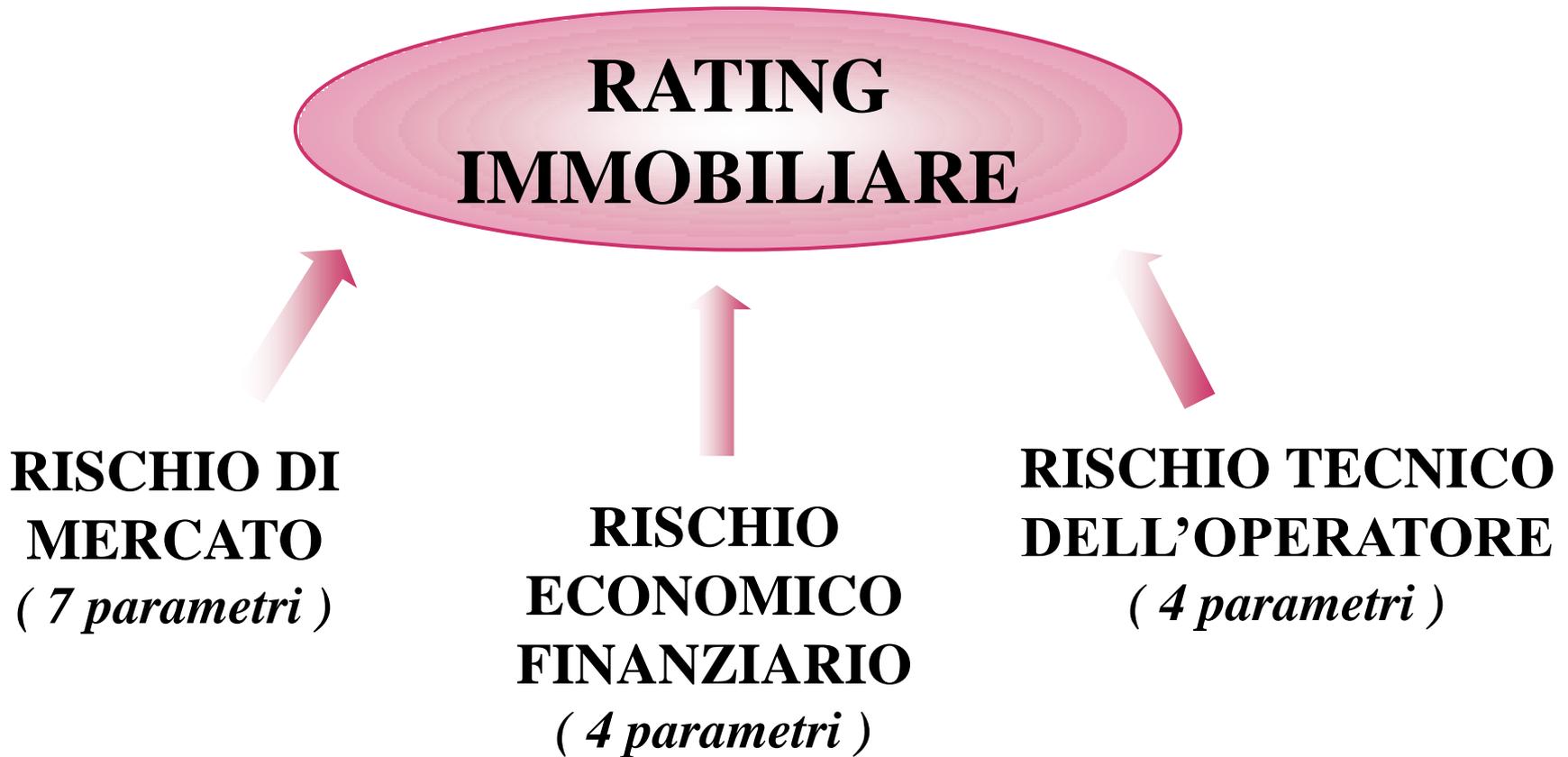
Confronto coi posizionamenti strategici della concorrenza e valutazione della sua efficacia potenziale

## *CONTROLLO TECNICO del PROGETTO e delle OPERE*

Stima dei costi, individuazione di possibili rischi o rigidità, previsioni sul rispetto delle tempistiche, stima dei costi residui per completare l'opera

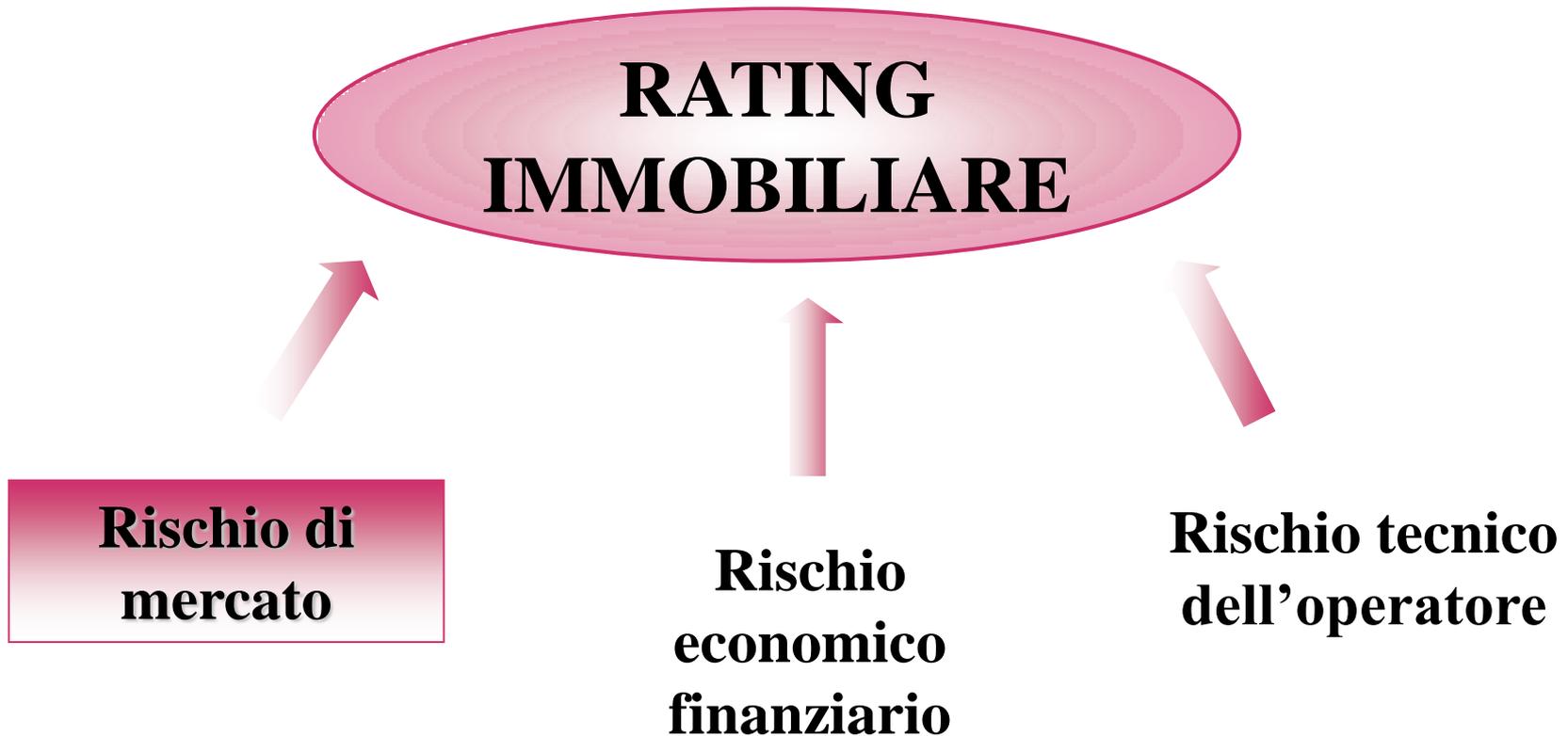
# LA VALUTAZIONE PRELIMINARE

# Componenti della valutazione preliminare



# Componenti della valutazione preliminare

---



# Il rischio di mercato

## L'indagine sul campo

**Analisi del  
mercato  
immobiliare**

**Residui  
di nuove  
costruzioni**

**Rilevazione  
dei cantieri  
concorrenti**

**Prospezione  
dinamica  
competitiva**

# Il rischio di mercato statico

---

## I parametri valutativi

- 1 binomio “*ubicazione / tipologia edilizia*”**
- 2 congruità del prezzo**
- 3 potenzialità commerciali**
- 4 qualità progettuale**
- 5 adeguatezza dimensionale**
- 6 saturazione della domanda in zona**
- 7 rispondenza tipologica al mercato**

## 5.5 DIMENSIONAMENTO RISPETTO ALLA DOMANDA POTENZIALE

L'intervento allo studio è il più grande fra quelli in corso a Piripacchio, elemento tutt'altro che positivo soprattutto in una situazione caratterizzata da una domanda in fase di flessione. Si presume che l'operazione, inerente 107 appartamenti, si sviluppi in un arco temporale complessivo di tre anni e mezzo (3,5). Si calcola l'indice [ OMISSIS ] dove

**I** è il numero di unità abitative dell'intervento in esame;

**n** è la durata prevista dell'intervento edilizio (n. di anni)

**D** è la stima della domanda annua di nuovi alloggi nel bacino d'utenza

**P** è l'indice di potenzialità commerciale

Dall'indagine di mercato sui cantieri residenziali si è riscontrata, nel corso dell'ultimo anno, una domanda di nuovi alloggi stimabile intorno a una cinquantina di unità. Occorre tuttavia riflettere su questo dato, che sembra nettamente inferiore a quello registratosi negli anni precedenti e che potrebbe essere dovuto non solo alla flessione del mercato, ma anche a una limitata produzione edilizia: è dunque possibile che, in presenza di un'offerta più consistente e variegata, abbia a manifestarsi una parte di domanda attualmente inespressa. Pertanto si assume una domanda potenziale annua pari a 60 unità, e l'indice diventa: [ OMISSIS ] = 46,5%.

A tale percentuale corrisponde il punteggio di **2,35**.

## 5.6 INDICE DI SATURAZIONE DEL MERCATO

Si procede alla determinazione dell'indice [ *OMISSIS* ]

dove, oltre alle variabili riportate al punto precedente, **C** è il numero di alloggi residui della concorrenza all'interno del bacino d'utenza, **n<sub>C</sub>** è la durata temporale media degli interventi della concorrenza. L'indagine di mercato ha rilevato un'offerta concorrenziale di circa 120 appartamenti, 70 dei quali in operazioni concluse o quasi e 50 che partiranno più o meno in contemporanea con l'iniziativa allo studio: mediamente, la durata residua risulta di 18 mesi, ossia 3/2 di anno. L'indice pertanto diventa [ *OMISSIS* ] = 168%.

A questo indice, purtroppo molto "teso", corrisponde un punteggio di **0,64**.

## 5.8 INDICE DEL RISCHIO DI MERCATO STATICO

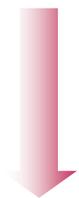
La concomitanza dei parametri numerici espressi in precedenza porta alla determinazione di un indice sintetico riassuntivo del rischio di mercato dell'iniziativa in esame, tramite applicazione di una specifica tabella di ponderazione.

<u>PARAMETRI</u>	vendib.	potenz.	qualità	tipologie	dimens.	saturaz.	prezzi	INDICE
	3,25	3,60	2,75	2,50	2,35	0,64	3,54	<b>2,92</b>

# Il rischio di mercato complessivo

---

**ANALISI  
STATICA**



**PROSPEZIONE  
DINAMICA  
COMPETITIVA**



$$\begin{array}{l} \textit{indice statico} \\ (75\%) \end{array} + \begin{array}{l} \textit{indice dinamico} \\ (25\%) \end{array} = \begin{array}{l} \textit{indice} \\ \textit{complessivo} \end{array}$$

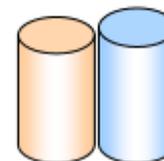
# Prospezione dinamica competitiva

<u>PERIODO</u>	<u>OFFERTA ANNUA</u>	<u>DOMANDA ANNUA</u>
2009	80	100
2010	190	200
2011	320	200 + residui
2012	320	200
2013	260	180

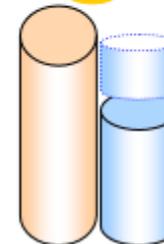
*IERI*



*OGGI*



*DOMANI*



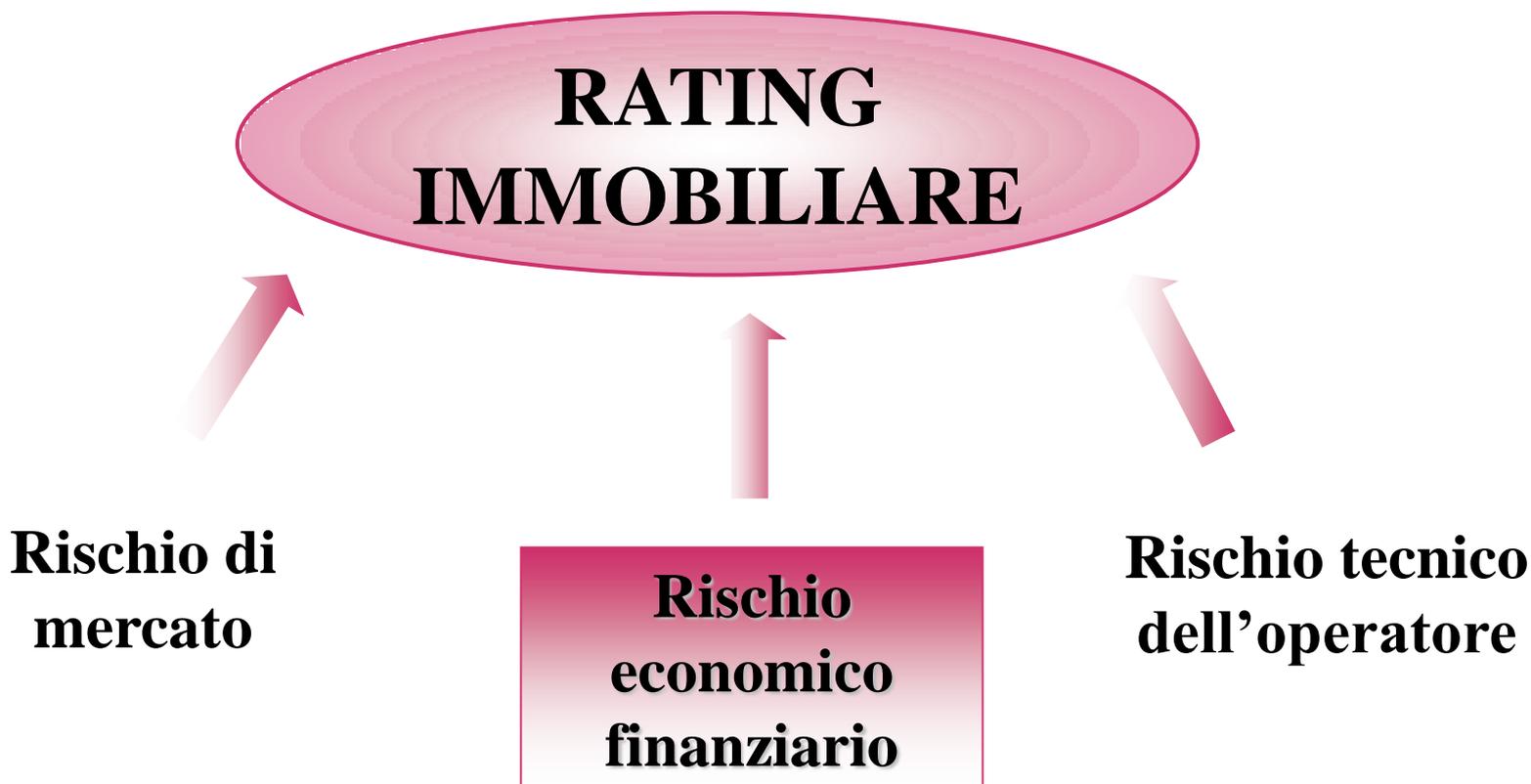
## 5.9 PROSPEZIONE DINAMICA COMPETITIVA

Considerate le notevoli dimensioni dell'iniziativa in esame e i ritmi di vendita che si prevedono piuttosto blandi, si è effettuata una disamina sintetica degli interventi avviabili nelle altre ex aree industriali. I numeri di questa offerta aggiuntiva sono diversi nel corso del tempo: effettuando una ponderazione, si stimano circa 90 nuovi alloggi. Per confrontare l'offerta futura di nuovi appartamenti con quella attuale, si applica la formula  $(O_n + r(O)) / O$  che determina il risultato di quasi 75%. Tale risultato, integrando il precedente indice di saturazione del mercato (0,64), determina un parametro di 4,00. **Punteggio: 4,00.**

## 5.10 INDICE DEL RISCHIO DI MERCATO COMPLESSIVO

Applicando la ponderazione 75%-25% fra indice di mercato statico e dinamico si determina infine il giudizio complessivo. **Punteggio: 3,19.**

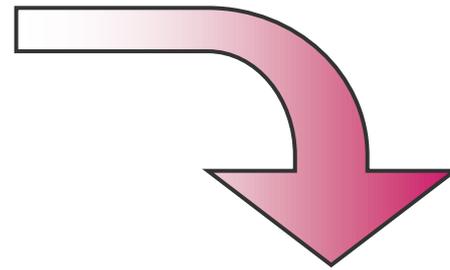
# Componenti della valutazione preliminare



# Il rischio economico/finanziario

## Gli strumenti

**ANALISI  
ECONOMICA  
STATICA**



**ANALISI  
DINAMICA  
del RISCHIO**

# Il rischio economico/finanziario

---

## Gli elementi

- ❖ **preventivazione dei costi**
- ❖ **stima dei ricavi**
- ❖ **valutazione delle tempistiche**

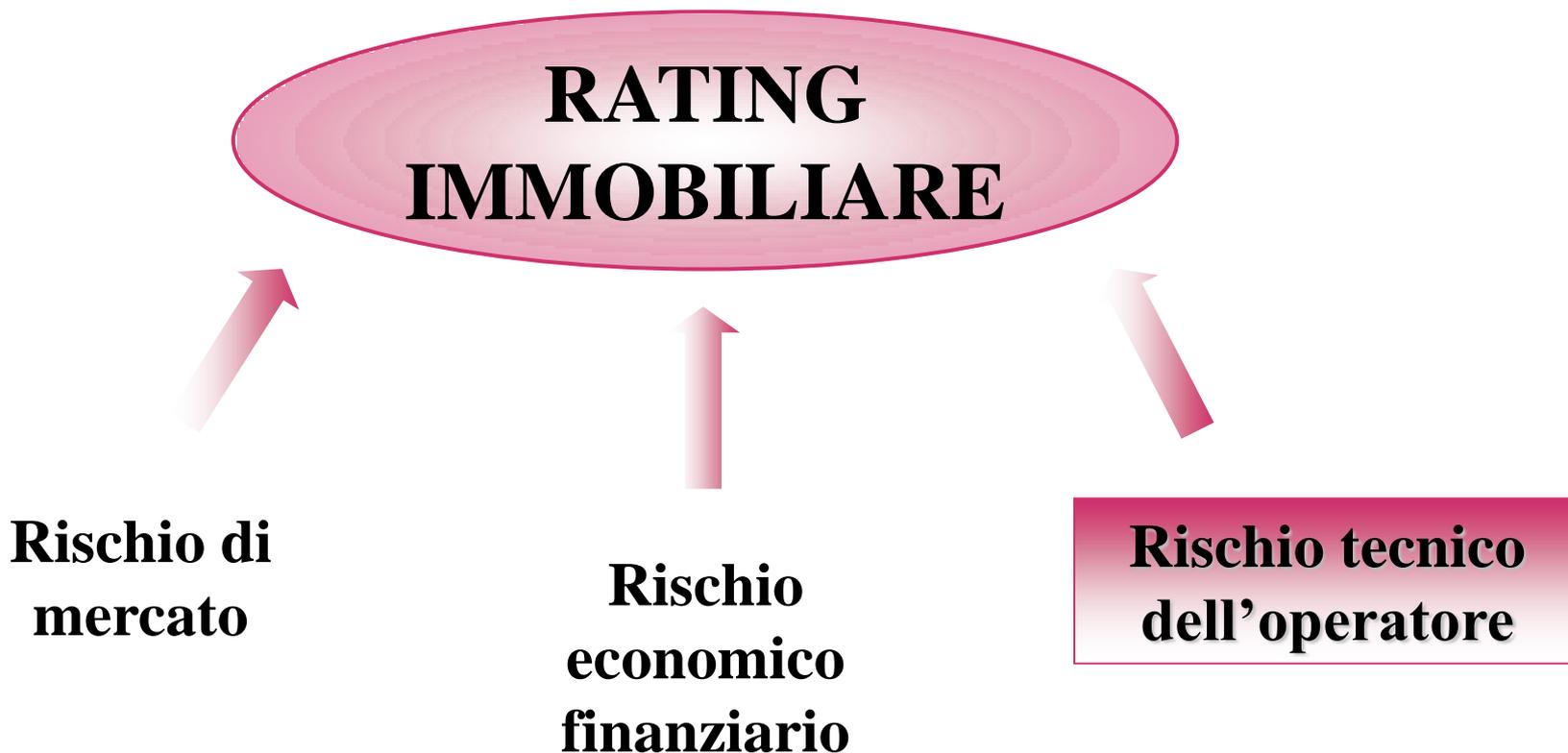
# **Il rischio economico/finanziario**

---

## **I parametri valutativi**

- 1      analisi economica statica**
- 2      analisi dinamica del rischio**
- 3      analisi tecnico/progettuale**
- 4      frazionabilità dell'intervento**

# Componenti della valutazione preliminare



# Il rischio tecnico dell'operatore

---

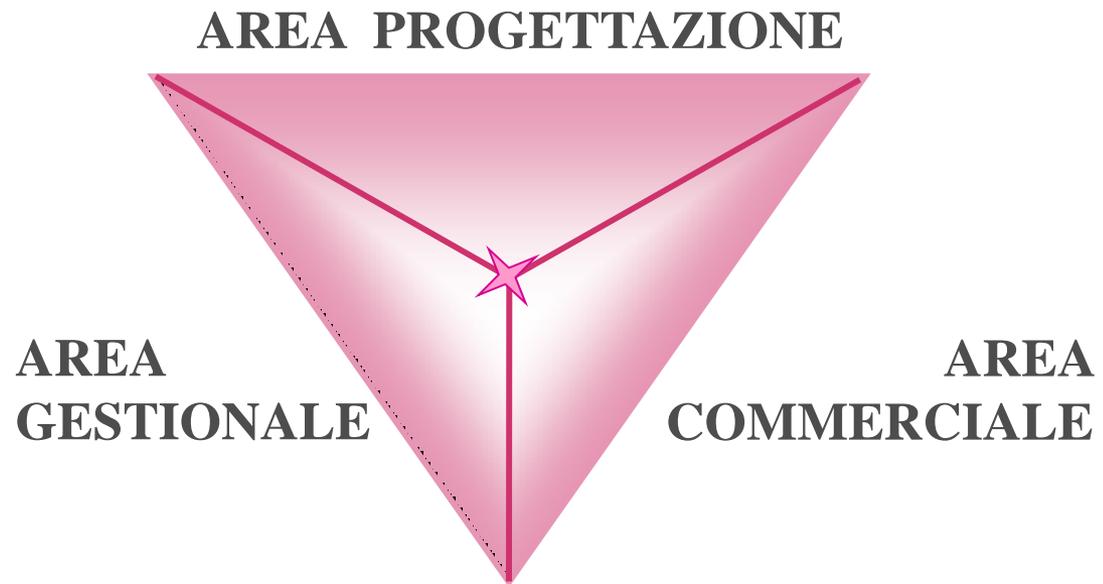
## Gli strumenti

- ❖ **questionario conoscitivo**
- ❖ **colloqui preliminari**

# Il rischio tecnico dell'operatore

## I parametri valutativi

### 1 capacità tecnica

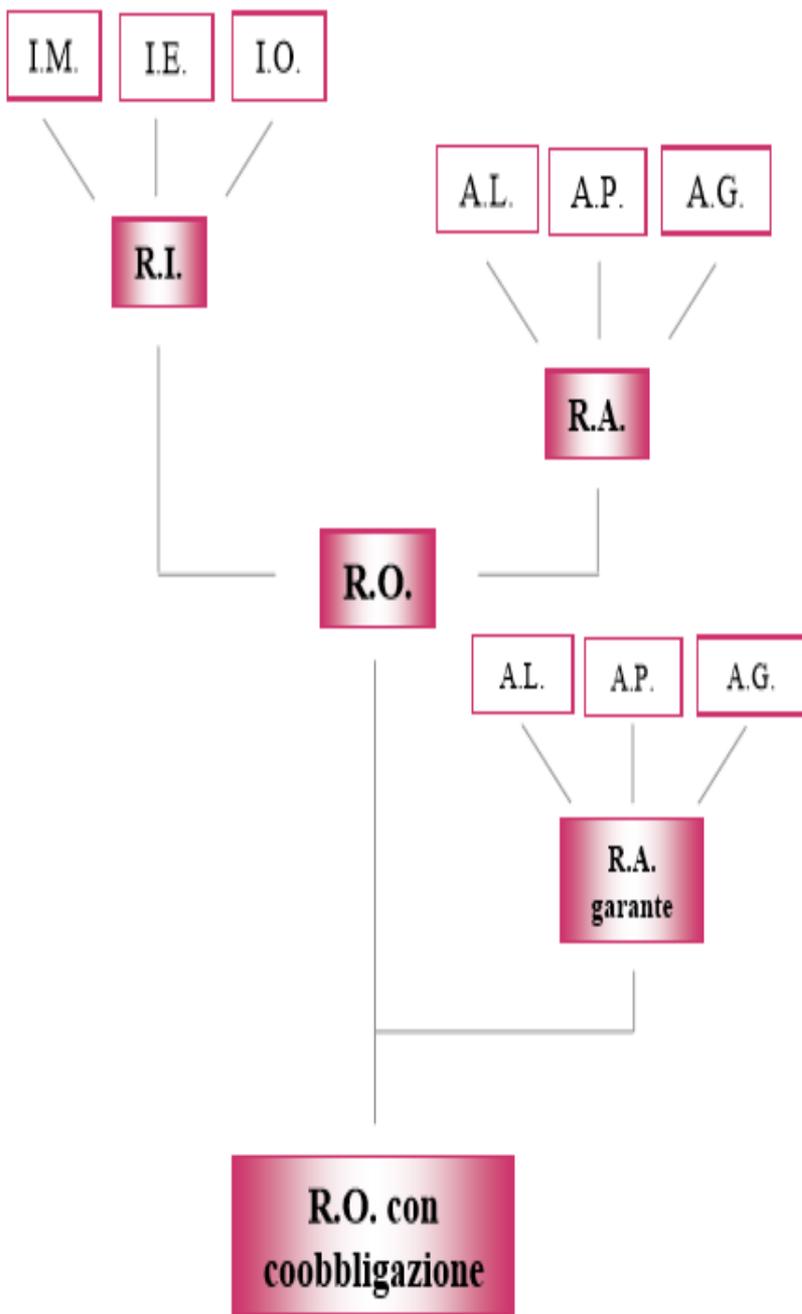


# **Il rischio tecnico dell'operatore**

---

## **I parametri valutativi**

- 2**      **collocazione territoriale**
- 3**      **anzianità di mercato**
- 4**      **interventi recenti**



## SPECIFICHE DI DETTAGLIO RELATIVE A:

### Rating Immobiliare

IM.	Dettaglio rischio di mercato	5
IE.	Dettaglio rischio economico	6
IO.	Dettaglio analisi dell'operatore	7

### Rating dell'azienda Rockerduck Immobiliare Srl

A.L.	Dettaglio analisi della situazione di liquidità e finanziaria	8
A.P.	Dettaglio analisi della struttura patrimoniale	9
A.G.	Dettaglio analisi della gestione operativa e reddituale	10

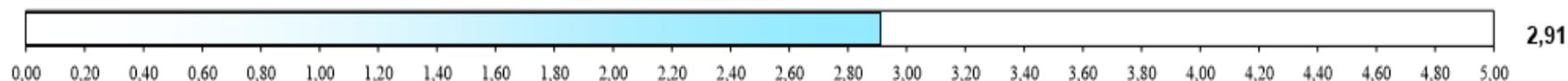
### Rating dell'azienda Paperon de Paperoni Costruzioni SpA

A.L.	Dettaglio analisi della situazione di liquidità e finanziaria	11
A.P.	Dettaglio analisi della struttura patrimoniale	12
A.G.	Dettaglio analisi della gestione operativa e reddituale	13

## I.M. DETTAGLIO RISCHIO MERCATO

M.S. Analisi statica di mercato		Punteggio	Valutazione
M.S.1	Potenzialità di vendita del binomio "ubicazione/tipologia edilizia"	4,00	
M.S.2	Potenzialità commerciale	3,00	
M.S.3	Livello di qualità progettuale	3,50	
M.S.4	Corrispondenza tipologica del prodotto alla domanda potenziale	1,50	
M.S.5	Dimensionamento dell'operazione rispetto alla domanda potenziale	4,65	
M.S.6	Indice di saturazione del mercato	2,07	
M.S.7	Congruietà dei prezzi rispetto ai valori di mercato	1,80	
M.D. Analisi dinamica di mercato		Punteggio	Valutazione
M.D.	Rischio commerciale: evoluzione dinamica del mercato		

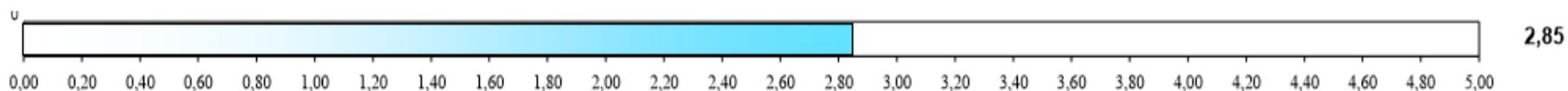
## INDICE DI RISCHIO DI MERCATO



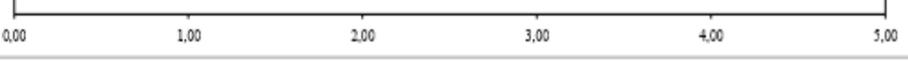
## I.E. DETTAGLIO RISCHIO ECONOMICO

I.E.		Punteggio	Valutazione
E.1.	Analisi statica	3,67	
E.2.	Analisi dinamica	1,48	
E.3.	Analisi tecnico-progettuale	2,85	

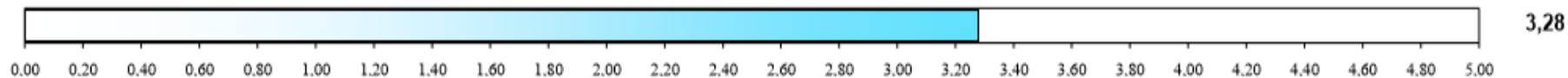
## INDICE DI RISCHIO ECONOMICO



## I.O. DETTAGLIO ANALISI DELL'OPERATORE

I.O.		Valutazione	Valutazione
O.1.	Capacità tecnica	3,05	
O.2.	Grado di presenza sul territorio	5,00	
O.3.	Anzianità di collocazione sul mercato	5,00	
O4.	Principali interventi realizzati nei 5 anni precedenti	0,00	

## INDICE DI ANALISI DELL'OPERATORE



# I. RATING IMMOBILIARE

PUNTEGGIO (da 0 a 5)

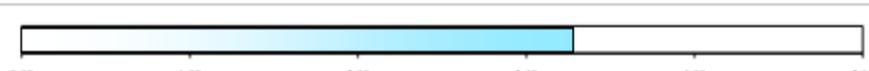
C-	C	CC	CC+	CCC	CCC+	B	B+	BB	BB+	BBB	BBB+	A	AA	AAA	BB+
< 1,20	1,20 < v < 1,40	1,40 < v < 1,60	1,60 < v < 1,80	1,80 < v < 2,10	2,10 < v < 2,30	2,30 < v < 2,50	2,50 < v < 2,70	2,70 < v < 2,90	2,90 < v < 3,10	3,10 < v < 3,30	3,30 < v < 3,50	3,50 < v < 4,00	4,00 < v < 4,50	v > 4,50	
															2,92

Da questo rating deriva una % attesa di default = **1,14%**

## LEGENDA

AAA	Operazione eccellente	BBB+	Operazione discreta	CCC+	Rilevante vulnerabilità
AA	Operazione ottima	BBB	Operazione adeguata al mercato	CCC	Elevata Vulnerabilità
A	Operazione buona	BB+	Operazione affidabile con riserva	CC+	Rischio consistente
		BB	Operazione ai limiti del mercato	CC	Rischio grave
		B+	Potenziale Vulnerabilità	C	Rischio elevato
		B	Vulnerabilità	C-	Rischio non sostenibile

Il rating immobiliare dell'operazione in esame è stato determinato mediante l'analisi dei seguenti rischi:

I.		Punteggio	Valutazione
I.M.	Rischio di mercato	2,91	
I.E.	Rischio economico	2,85	
I.O.	Rischio dell'operatore	3,28	

# A. RATING DELL'AZIENDA

PUNTEGGIO (da 0 a 5)

C-	C	CC	CC+	CCC	CCC+	B	B+	BB	BB+	BBB	BBB+	A	AA	AAA
< 1,20	1,20 < v < 1,40	1,40 < v < 1,60	1,60 < v < 1,80	1,80 < v < 2,10	2,10 < v < 2,30	2,30 < v < 2,50	2,50 < v < 2,70	2,70 < v < 2,90	2,90 < v < 3,10	3,10 < v < 3,30	3,30 < v < 3,50	3,50 < v < 4,00	4,00 < v < 4,50	v > 4,50

AA  
4,25

Da questo rating deriva una % attesa di default = 0,08%

## LEGENDA

AAA Massima solidità  
AA Ottima solidità  
A Forte solidità

BBB+ Buona solidità  
BBB Adeguata solidità  
BB+ Nessuna vulnerabilità a medio termine  
BB Nessuna vulnerabilità a breve termine  
B+ Potenziale Vulnerabilità  
B Vulnerabilità

CCC+ Rilevante vulnerabilità  
CCC Elevata Vulnerabilità  
CC+ Rischio consistente  
CC Rischio grave  
C Rischio elevato  
C- Rischio non sostenibile

Il rating dell'azienda Rockerduck Immobiliare Srl è stato determinato mediante l'analisi dei seguenti rischi:

A.		Punteggio	Valutazione
A.L.	Analisi della situazione di liquidità e finanziaria	5,00	
A.P.	Analisi della struttura patrimoniale	5,00	
A.G.	Analisi della gestione operativa e reddituale	0,00	

## R. RATING DELL'OPERAZIONE

### R.1. RATING DELL'OPERAZIONE

% ATTESA DI DEFAULT: **0.33%** - RATING: **BBB+**

C-	C	CC	CC+	CCC	CCC+	B	B+	BB	BB+	BBB	BBB+	A	AA	AAA	
p > 20%	16% < p < 20%	13% < p < 16%	10% < p < 13%	7% < p < 10%	5% < p < 7%	3% < p < 5%	2% < p < 3%	1,2% < p < 2%	0,7% < p < 1,2%	0,4% < p < 0,7%	0,2% < p < 0,4%	0,1% < p < 0,2%	0,05% < p < 0,1%	p < 0,05%	
											0,33%				

### R.3. RATING DELL'OPERAZIONE CON COOBLIGAZIONE SOCIETA' TERZA

% ATTESA DI DEFAULT: **0.02%** - RATING: **AAA**

C-	C	CC	CC+	CCC	CCC+	B	B+	BB	BB+	BBB	BBB+	A	AA	AAA	
p > 20%	16% < p < 20%	13% < p < 16%	10% < p < 13%	7% < p < 10%	5% < p < 7%	3% < p < 5%	2% < p < 3%	1,2% < p < 2%	0,7% < p < 1,2%	0,4% < p < 0,7%	0,2% < p < 0,4%	0,1% < p < 0,2%	0,05% < p < 0,1%	p < 0,05%	
											0,02%				

In questo caso il rating è stato calcolato valutando la coobbligazione di Paperon de Paperoni Costruzioni S.p.A.

#### LEGENDA

AAA Operazione eccellente  
AA Operazione ottima  
A Operazione buona

BBB+ Operazione discreta  
BBB Operazione adeguata al mercato  
BB+ Operazione affidabile con riserva  
BB Operazione ai limiti del mercato  
B+ Potenziale Vulnerabilità  
B Vulnerabilità

CCC+ Rilevante vulnerabilità  
CCC Elevata Vulnerabilità  
CC+ Rischio consistente  
CC Rischio grave  
C Rischio elevato  
C- Rischio non sostenibile

Il rating dell'operazione immobiliare è stato definito valutando il rating immobiliare e il rating dell'azienda Rockerduck Immobiliare S.r.l. i cui risultati vengono riportati di seguito:

R.		Punteggio	Valutazione	% default
I.	Rating immobiliare	2,92		1,14%
A.	Rating aziendale	4,25		0,08%