

1 DUE DILIGENCE TECNICA - SINTESI DELLE ATTIVITÀ NECESSARIE

Le attività di Due Diligence Tecniche dovranno essere svolte secondo i seguenti punti principali:

- 1) Sopralluogo tecnico presso l'immobile;
- 2) Consultazione e catalogazione della documentazione messa a disposizione dalla proprietà;
- 3) Aggiornamento elaborati grafici DWG (se a disposizione) e calcolo delle consistenze;
- 4) Eventuale reperimento della documentazione mancante presso gli enti preposti, se necessaria alla formulazione di un giudizio di conformità/non conformità del bene;
- 5) Relazione conclusiva di Due Diligence con evidenziazione delle eventuali criticità e proposte di adeguamento;

2 MODALITÀ DI ESECUZIONE

Di seguito andiamo a descrivere in dettaglio le fasi e i contenuti dei servizi necessari per fornire un quadro esaustivo sullo stato degli asset oggetto di analisi.

2.1 SOPRALLUOGHI TECNICI PER VERIFICHE DISTRIBUTIVE E CALCOLO DELLE CONSISTENZE

Il servizio ha lo scopo di verificare lo stato dei luoghi per poter effettuare sia un corretto calcolo delle consistenze, sia una analisi sulla conformità rispetto alla documentazione asseverata.

2.1.1 Verifiche dimensionali e distributive

Tali verifiche sono necessarie per avere la situazione di fatto dello stato dei luoghi. Le attività condotte in campo saranno le seguenti:

- Verifiche dimensionali a campione tramite distanziometri laser;
- Aggiornamento sulle minute di rilievo dello stato dei luoghi;
- Verifica della destinazione d'uso dei locali (momentanea o definitiva) oltre alla "macro-destinazione" della U.I. (uffici, abitativo, etc.);
- Verifica ed individuazione delle parti comuni, nonché dei confini (con indicazione di strade, distacchi, cortili, edifici in aderenza, etc.);
- Rilievo fotografico.

2.1.2 Calcolo delle consistenze

- posizionamento dei poligoni per macro aree sul disegno di cui al punto precedente, eventualmente scalato rispetto ai dati di sopralluogo;
- Calcolo dei mq in base al materiale grafico fornito, (planimetrie vettoriali CAD o cartacee), ove possibile aggiornato rispetto al campionamento effettuato sul posto;
- Creazione delle tabelle delle consistenze divise per le principali destinazioni d'uso.

2.1.3 Aggiornamento CAD e Calcolo delle consistenze

Nel caso si riscontrassero delle difformità dimensionali significative (oltre il 5%) rispetto agli elaborati planimetrici CAD ricevuti, per poter effettuare un calcolo delle consistenze attendibile al reale stato dei luoghi, è necessario procedere con l'aggiornamento delle planimetrie CAD fornite e il successivo

riposizionamento delle poligonali di superficie. Tale attività di riallineamento sarà oggetto di quotazione integrativa.

2.2 ANALISI TITOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Scopo dell'attività è quello di formulare un giudizio di conformità mediante il confronto tra i dati derivanti dalla documentazione analizzata e quelli derivanti dallo stato di fatto rilevato. Il metodo si basa sulla redazione di una descrizione completa della documentazione relativa al complesso immobiliare (per gli ambiti in oggetto), sulla valutazione della completezza e congruità della documentazione medesima e sul confronto diretto tra i documenti con lo stato dei luoghi rilevato.

2.2.1 Presa in carico documentazione

Ritiro della documentazione presente presso gli archivi o data room della Committenza, onde effettuare cernita, analisi, scansione e catalogazione della medesima, prima della restituzione.

2.2.2 Analisi preliminare

Analisi preliminare della documentazione presa in carico, compilazione dell'elenco della documentazione eventualmente mancante (Concessioni edilizie, autorizzazioni edilizie, concessioni in sanatoria, domande di condono, DIA, attestazioni di vincolo, estratti di mappa catastale, planimetrie catastali, visure aggiornate, etc.)

2.2.3 Reperimento documentazione mancante

Qualora la documentazione recuperata presso la committenza non fosse sufficiente ad esprimere un giudizio di conformità-non conformità, si procederà con il reperimento presso gli Enti competenti, tramite:

- Redazione delle Richieste di Accesso agli Atti per estrazione di copie relative alla documentazione mancante;
- Protocollazione delle richieste presso enti preposti, giusta delega della Proprietà (Comune, Sovrintendenza, Agenzia del Territorio, Conservatorie RR.II., etc.);
- Monitoraggio, presso gli Enti, dello stato di evasione delle richieste inoltrate;
- Ritiro presso gli enti della documentazione richiesta.

2.2.4 Analisi e confronto con lo stato dei luoghi

2.2.4.1 Analisi titolarità

Analisi della documentazione di provenienza dei compendi immobiliari, atti di titolarità, note di trascrizione, per la verifica della correttezza dei trasferimenti avvenuti tra i vari soggetti e la definizione esatta del perimetro immobiliare intestato alla proprietà.

2.2.4.2 Analisi urbanistica

Analisi della documentazione urbanistica, sia fornita dal Committente, sia reperita presso le banche dati dei comuni accessibili on-line:

- Estratto di Piano Regolatore Generale (o di strumenti urbanistici equivalenti) ed eventuali varianti
- Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione

- Estratti di Piani Urbanistici Attuativi Comunali (piani di lottizzazione e Convenzioni Urbanistiche, piani particolareggiati, piani esecutivi, piani di recupero, etc.).

2.2.4.3 Analisi edilizia

- Analisi di conformità condotta confrontando i titoli rilasciati con le planimetrie di rilievo;
- Evidenza di difformità che comportino problemi di trasferibilità, responsabilità civili e penali;
- Eventuale proposta tecnica ed economica per la regolarizzazione delle difformità riscontrate.

2.2.4.4 Analisi catastale

- Analisi di conformità redatta mediante confronto tra la documentazione catastale (presente in data room) e lo stato dei luoghi rilevato.
- Eventuale proposta tecnica ed economica per pratiche catastali di regolarizzazione, ove necessarie.

2.2.4.5 Vincoli e Servitù

- Analisi di vincoli architettonici diretti e/o indiretti di cui si sia ottenuta comunicazione da parte delle preposte Sovrintendenze;
- Analisi di vincoli comunali di tipo ambientale, idrogeologico e sismico;
- Analisi di servitù registrate, ove rinvenibili gli estremi.

2.3 ANALISI EDILE ED IMPIANTISTICA

La Due Diligence Edile, Impiantistica e Ambientale sarà volta ad indagare lo stato manutentivo del complesso immobiliare avendo come obiettivo l'individuazione dei rischi legati alla sicurezza e la rispondenza alle normative vigenti, andando anche ad analizzare la documentazione a sistema. Il prodotto risultante sarà un quadro delle eventuali criticità riscontrate, con l'esplicitazione dei tempi e costi (Cap-Ex) per la regolarizzazione normativa e funzionale dell'immobile.

2.3.1 Analisi delle caratteristiche Edili

L'analisi riguarderà l'involucro edilizio nelle sue componenti principali e fornirà un quadro conoscitivo sullo stato fisico delle varie strutture sia a livello manutentivo che funzionale: l'obiettivo è quello di evidenziare tutte le eventuali criticità e potenziali rischi legati alla sicurezza e la rispondenza alle normative vigenti che senza interventi potrebbero generare ulteriori diseconomie o responsabilità civili e penali nel breve, medio e lungo periodo. Naturalmente verranno subito segnalate eventuali criticità da risolvere nell'immediato. A titolo esemplificativo e non esaustivo l'indagine si concentrerà sui seguenti punti cardine:

- Stato della struttura dell'immobile - non verranno rilasciati pareri sull'idoneità statica ma verranno evidenziati eventuali punti di attenzione e approfondimento;
- Coperture e piani interrati – verifica delle condizioni legati a prestazioni di tenuta a infiltrazioni d'acqua (meteorica o di risalita) e smaltimento (caditoie e scoli), condizioni strutturali di cornicioni, copertine o aggetti;
- Facciate e rivestimenti – verifica di eventuali distacchi o ammaloramenti dei copriferri, pericolo di cadute;
- Pavimentazioni e aree esterne – verifica di distacchi, lesioni, presenza di situazioni di pericolo, problemi legati allo smaltimento o drenaggio delle acque meteoriche;
- Scale e rampe – stato manutentivo e eventuali problematiche legate alla sicurezza;

- Barriere Architettoniche - dati desunti da documentazione consultata relativa all'eliminazione delle barriere architettoniche e dati relativi al sopralluogo, distinguendo le informazioni a seconda che si tratti di edificio pubblico, edificio privato a funzione pubblica, edificio privato aperto al pubblico, edificio privato.
- Infissi, cancelli e recinzioni – descrizione, stato manutentivo e funzionale degli stessi.

Oltre al sopralluogo verrà comunque consultata la documentazione disponibile presso gli archivi del committente (es. contratti e capitolati per lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria, specifiche tecniche componenti tecnologiche, etc.) al fine di aggiungere ed integrare informazioni utili alle analisi e alla redazione degli eventuali interventi necessari o suggeriti.

2.3.2 Analisi delle dotazioni Impiantistiche

Con la stessa metodologia ed obiettivo dell'ambito precedente, verranno presi sotto esame gli aspetti impiantistici. Non verranno condotte prove di funzionamento o test strumentali, l'analisi verrà condotta tramite ispezione visiva e confronto con la documentazione di sistema con la finalità di evidenziare problematiche funzionali o di conformità normativa dei seguenti impianti:

- Impianti elettrici;
- Impianti meccanici (idrici, di riscaldamento e climatizzazione);
- Impianti di sollevamento;
- Impianti di sicurezza e speciali;
- Altri impianti di fornitura servizi.

Particolare importanza rivestirà l'analisi della documentazione di corredo agli stessi:

- Certificazioni degli impianti;
- Progetti, lay-out impiantistici e schemi funzionali impianti;
- Pratiche di prevenzione incendi;
- Pratiche presso enti (ISPESL, ASL, Enti Certificatori, ecc.);
- Verifiche periodiche da parte di enti (ISPESL, ASL, Enti Certificatori, ecc.);
- Documentazione relativa alla manutenzione/conduzione (Libretti di Centrale, Verifiche, ecc.);
- Documentazione gestionale e amministrativa (contratti di locazione, contratti di manutenzione, ecc.).

2.3.3 Verifica delle passività ambientali e di sicurezza

L'analisi ambientale verrà condotta "trasversalmente" per tutte le componenti del sistema "edificio-impianti". Obiettivo della verifica è di svolgere una Due Diligence Ambientale di Fase 1, senza effettuare campionamenti o indagini di laboratorio, al fine di ottenere tutte le informazioni necessarie per:

- individuare le eventuali passività di sicurezza e ambientali, nonché gli eventuali rischi di tali passività;
- stimare, ove possibile, la consistenza economica di tali passività e rischi.

Lo svolgimento delle attività di analisi volte al conseguimento dell'obiettivo dichiarato al precedente

paragrafo consentirà di valutare:

- le attività necessarie per la eliminazione delle non conformità e/o per l’adeguamento degli impianti alle prescrizioni di legge;
- le passività e i rischi ambientali potenzialmente relazionabili alle attività, ai prodotti e ai servizi svolti;
- le eventuali ulteriori esigenze di dati, analisi e documenti necessari per consentire una completa e corretta conoscenza dei rischi e delle passività ambientali.

Al termine dell’analisi ambientale di Fase 1 verrà segnalata l’eventuale necessità di approfondimenti con una Due Diligence Ambientale di Fase 2, la cui specifica esigenza verrà progettata caso per caso ed eventualmente contrattualizzata con accordo specifico.

2.4 QUADRO SINOTTICO DI RIEPILOGO

Nel quadro sinottico generale verranno rappresentate tutte le criticità sugli immobili con l’indicazione del “livello” di difformità nonché gli importi per l’adeguamento. Attraverso questo “pannello di controllo” si ha un quadro di insieme sulla situazione del portafoglio analizzato, mediante il quale è possibile andare a vedere il dettaglio della singola criticità sull’immobile.

2.5 REPORT DI DUE DILIGENCE

Per ogni asset verrà comunque redatto un report di dettaglio. Il report conterrà, in via esemplificativa e non esaustiva, le seguenti informazioni:

- ✓ dati generali della posizione immobiliare;
- ✓ inquadramento edilizio e di titolarità;
- ✓ identificazione catastale;
- ✓ sintesi della documentazione presente e iter edificatorio;
- ✓ executive summary – sintesi delle criticità e dei costi per le regolarizzazioni normative;
- ✓ dettaglio criticità urbanistico edilizio e catastali, con esplicitazione dei costi prestazionali per la regolarizzazione;
- ✓ dettaglio criticità edili, impiantistiche e ambientali, con esplicitazione dei costi prestazionali per gli adeguamenti;
- ✓ documentazione fotografica;
- ✓ Eventuali elaborati CAD aggiornati