

United Nations  
Economic Commission For Europe  
(UNECE)

Working Party on Land Administration  
(WPLA)

Real Estate Market Advisory Group  
(REM)

# POLICY FRAMEWORK FOR SUSTAINABLE REAL ESTATE MARKETS

**Principles and guidance for the development  
of a country's real estate sector**

VERSIONE ITALIANA



UNITED NATIONS



United Nations  
Economic Commission For Europe  
(UNECE)

Working Party on Land Administration  
(WPLA)

Real Estate Market Advisory Group  
(REM)

**LINEE GUIDA STRUTTURALI  
PER MERCATI IMMOBILIARI SOSTENIBILI**  
*Principi e orientamenti per lo sviluppo del settore immobiliare  
nazionale*

**POLICY FRAMEWORK  
FOR SUSTAINABLE REAL ESTATE MARKETS**  
*Principles and guidance for the development of a country's real  
estate sector*

Ginevra, 2010

### **Premessa alla traduzione**

Al fine di facilitare il recepimento del presente lavoro a livello nazionale è stata effettuata la presente traduzione da una equipe di esperti madrelingua. Nel caso in cui dovessero ravvisarsi incertezze interpretative ovvero eventuali non corrispondenze di testo, farà fede esclusivamente la versione ufficiale in lingua inglese del *Policy Framework for Sustainable Real Estate Markets* consultabile anche online nel sito UNECE:

[www.unece.org/hlm/wpla/rem/rem.htm](http://www.unece.org/hlm/wpla/rem/rem.htm)

e nel sito: [www.tecnoborsa.org](http://www.tecnoborsa.org)

### **NOTA**

I simboli dei documenti dell'Organizzazione delle Nazioni Unite sono costituiti da lettere maiuscole e da numeri. La citazione di tale simbolo indica un riferimento ad un documento dell'ONU. Le designazioni utilizzate e la presentazione del materiale nella presente pubblicazione non implicano l'espressione di un'opinione di qualsivoglia natura da parte del Segretariato dell'ONU riguardo allo status giuridico di un qualsiasi paese, territorio, città o area o delle autorità degli stessi, o riguardo alla delimitazione delle loro frontiere o confini.

### **ECE/HBP/147**

#### **PUBBLICAZIONE DELL'ORGANIZZAZIONE DELLE NAZIONI UNITE**

*Servizio Informazioni UNECE*

*Palais des Nations*

*CH-1211 Ginevra 10*

*Svizzera*

*Tel.: +41 (0) 22 917 44 44*

*Fax: + 41 (0) 22 917 05 05*

*E-mail: [info.ece@unece.org](mailto:info.ece@unece.org)*

*Sito WEB: <http://www.unece.org>*

## PREFAZIONE

Un mercato immobiliare efficiente e ben regolato può costituire un importante fattore di potenziamento dell'economia dei Paesi della regione UNECE, sia migliorando l'esistente parco immobiliare e le capacità costruttive, sia sviluppando il settore del credito ipotecario. Inoltre, il settore immobiliare svolge un ruolo fondamentale nella transizione e nel consolidamento delle *green economies*, con conseguente creazione di posti di lavoro e di crescita. Infine, un'economia immobiliare solida è necessaria per garantire la mobilità della forza lavoro e migliorare la regolazione dei flussi migratori all'interno dei Paesi.

Le analisi dell'attuale crisi economica globale hanno dimostrato che quadri normativi poco chiari nel settore finanziario e in quello immobiliare sono stati tra le cause principali di tale crisi. Essa ha messo in luce molteplici problemi e ha reso necessario un intervento da parte dell' UNECE, al fine di orientare e favorire la creazione di mercati immobiliari solidi nella regione.

Il presente *Policy Framework* è la sintesi degli sforzi messi in atto dalle autorità della regione per arginare gli effetti dell'attuale stasi congiunturale. I criteri volti a creare mercati immobiliari solidi dovrebbero non solo accelerare la ripresa economica sul breve periodo, ma anche favorire uno sviluppo sostenibile e le *green economies* sul lungo periodo. Il presente studio intende fornire raccomandazioni da parte degli organi istituzionali su questioni quali la costituzione di mercati finanziari garantiti da immobili, standard valutativi armonizzati relativi ai beni immobili e criteri improntati alla trasparenza nella valutazione del rischio d'investimento.

Esso inoltre intende promuovere un approccio olistico e più integrato nei confronti della costituzione e gestione delle organizzazioni immobiliari, in particolare per quanto riguarda le economie in fase di transizione.

Sono certo che questo lavoro offre una panoramica generale dei requisiti istituzionali necessari per creare un settore immobiliare solido nella regione, che a sua volta sarà in grado di favorire il raggiungimento di obiettivi economici e sociali. I principi proposti dal REM Advisory Group serviranno alle autorità statali, agli investitori privati, agli esperti stimatori e ai consumatori quando si troveranno ad esaminare particolari misure da adottare in ciascun contesto nazionale.

Ján Kubiš  
Segretario Esecutivo  
Nazioni Unite  
Commissione Economica per l'Europa

## **INDICE**

Abbreviazioni.....	3
Introduzione.....	4
Origine e obiettivi dello studio .....	6
I Principi.....	9

## **ABBREVIAZIONI**

CEN

*European Committee for Standardization*

CHLM

*UNECE Committee on Housing and Land Management*

Eurostat

*European Union statistical office*

FAO

*Food and Agriculture Organization of the United Nations*

GDP

*Gross domestic product – (PIL – prodotto interno lordo)*

GNP

*Gross national product – (PNL- prodotto nazionale lordo)*

ISO

*International Organization for Standardization*

LTV

*Loan-to-value ratio (rapporto prestito-valore)*

PPP

*Public-private partnerships (partenariato pubblico-privato)*

REM

*UNECE Real Estate Market Advisory Group*

TPAC

*Third-party arbitration courts (Tribunali arbitrali)*

UNECE

*United Nations Economic Commission for Europe*

WPLA

*UNECE Working Party on Land Administration*

## INTRODUZIONE

Il Real Estate Market Advisory Group (REM), un organo ausiliario del Working Party on Land Administration (WPLA) della United Nations Economic Commission for Europe (UNECE), è stato creato dal Comitato Esecutivo dell'UNECE nel dicembre 2007 al fine di assistere gli Stati Membri nella discussione e applicazione delle raccomandazioni sulle politiche da adottare nel settore immobiliare. Nel corso degli ultimi due anni, il REM Advisory Group ha contribuito al lavoro del Working Party attraverso attività di rafforzamento delle competenze amministrative e istituzionali e la diffusione di informazioni, buone pratiche e know-how relativi al settore immobiliare. Il coinvolgimento di esperti ed organizzazioni immobiliari professionali attraverso il REM mira ad arricchire in modo significativo l'attuale dibattito sulle politiche da adottare nel settore.

Una delle iniziative dell' UNECE Real Estate Market Advisory Group (REM), con il sostegno dell'International Real Estate Federation (FIABCI), è stata l'organizzazione del seminario ad alto livello presso la sede dell'ONU a New York, nel mese di dicembre 2008. Oggetto dell'incontro sono state le cause, gli effetti e le conseguenze della crisi finanziaria, con una particolare attenzione al settore immobiliare. Al seminario è seguito un forum di esperti che si è svolto a Roma nel mese di giugno 2009, ospitato da Tecnoborsa, in cui sono stati discussi approfonditamente i principali contenuti della bozza della presente pubblicazione. Il risultato di tali incontri è una serie di principi che possono fungere da orientamento per l'azione politica. Ogni principio merita uno sviluppo più approfondito e sarà oggetto di ulteriori studi da parte del REM.

Le presenti linee guida, nella loro forma attuale, vogliono essere un punto di riferimento per gli organi competenti in materia e per le altre parti interessate, in vista del loro lavoro futuro sul settore immobiliare e sulle strutture di mercato ad esso collegate. Anche il REM si servirà del presente documento quale riferimento per le sue attività future. Le presenti linee guida intendono rappresentare il punto di partenza per un'indagine più approfondita dei molteplici aspetti che caratterizzano il settore immobiliare.

I principi prendono in considerazione l'esperienza ormai consolidata e il lavoro dell'UNECE Committee on Housing and Land Management (CHLM) e del suo Working Party on Land Administration (WPLA).

Il *framework* è stato elaborato dal REM sotto la *leadership* di Giampiero Bambagioni, con la collaborazione dei rappresentanti del WPLA e di esperti provenienti dall'intera regione, quali economisti, giuristi e studiosi del mercato immobiliare in rappresentanza di varie organizzazioni internazionali.

La Task Force è stata costituita da Giampiero Bambagioni (Presidente), Wolfgang Amann, Enrico Campagnoli, Peter Creuzer, David Egiashvili, Brian Emmott, Jonathan Harris e Damir Pahic.

La stesura della bozza del documento è stata supportata dal segretariato UNECE con: Christina Von Schweinichen, Paola Deda e Ariel Ivanier.

Un supporto addizionale alla preparazione dello studio è stato fornito da:

- Tecnoborsa e il suo Comitato Tecnico-Scientifico (Tecnoborsa è l'Organizzazione per lo Sviluppo e la Regolamentazione dell'Economia Immobiliare del sistema delle Camere di Commercio italiane);
- Federazione Internazionale delle Professioni Immobiliari (FIABCI).



## ORIGINE E OBIETTIVI DELLO STUDIO

Le origini del presente studio risalgono al seminario organizzato nella sede dell'ONU a New York il 16 dicembre 2008, intitolato "*The real estate and the financial crisis: causes, effects and impacts on development*". Secondo i relatori presenti al seminario, l'attuale crisi finanziaria globale è il risultato dell'inadeguata regolamentazione del mercato immobiliare e di quello finanziario. Si è lasciato che le bolle immobiliari si gonfiassero in maniera eccessiva, senza l'opportuno controllo sulla concessione dei mutui, mentre ai mercati finanziari è stato permesso di sviluppare strumenti finanziari complessi che solo pochi hanno capito; il rischio del credito è stato strutturato in modo inadeguato e le agenzie di rating non sono state in grado di svolgere il loro compito fondamentale. Inoltre, anche gli investitori non sono riusciti a capire fino in fondo gli strumenti che stavano acquistando e i consumatori non hanno valutato i rischi che stavano correndo nell'acquistare proprietà immobiliari "gonfiate" con mutui innovativi. Da ciò sono derivati gli effetti della recessione che si sono diffusi nell'economia reale di tutto il mondo.

Gli esperti presenti al seminario hanno concordato sull'esigenza di stabilire delle linee guida per il settore immobiliare e per quello finanziario, al fine di promuovere stabilità e sostenibilità e ridurre gli effetti della crisi. Successivamente il REM ha redatto la bozza del presente documento che consta di 10 principi ritenuti fondamentali per delineare le linee guida del settore. Tali principi sono stati discussi in occasione del forum di Roma del 3 e 4 giugno 2009, organizzato da WPLA e REM e ospitato da Tecnoborsa.

Il presente studio include le osservazioni emerse nel corso del forum di Roma, della sesta sessione del Working Party (Ginevra, 18-19 luglio 2009) e le consultazioni pubbliche che sono seguite ai due eventi. I risultati di tali contributi dovrebbero essere presi in considerazione alla luce di un più ampio complesso di strumenti sviluppati dall'UNECE Committee on Housing and Land Management (CHLM) e dal Working Party on Land Administration (WPLA), quali, ad esempio, le linee guida sui finanziamenti per l'edilizia abitativa, la pianificazione del territorio, l'edilizia sociale e la gestione condominiale.<sup>1</sup>

Il documento è strutturato nel modo seguente:

ognuno dei 10 principi e del suo sottostante criterio è corredato da una breve spiegazione, seguita da un numero di indicatori che dovrebbero essere presi in

---

<sup>1</sup> Vedere ad esempio:

- *Restrictions of ownership, leasing, transfer and financing of land and real properties in Europe and North America* - UNECE, Geneva, 2003.
- *ECE Guidelines on Real property Units and Identifiers* - UNECE, New York and Geneva, 2004
- *Land Administration in the UNECE Region – Development trend and main principles* – UNECE, New York and Geneva, 2005

considerazione dalle autorità competenti nell'attuazione delle politiche relative al settore.

Lo studio intende inoltre favorire una migliore armonizzazione delle leggi di pianificazione urbanistica e in materia di edilizia che, in alcuni paesi, sono spesso disciplinate da legislazioni diverse e contraddittorie.

Un buona *governance* dovrebbe inoltre fare da completamento ad un'adeguata armonizzazione della regolamentazione nel settore edile ed immobiliare.

In sintesi, i principali obiettivi del presente documento sono:

1. Favorire la messa a fuoco delle criticità del settore immobiliare per poter elaborare tattiche e strategie di gestione che possano contribuire (con caratteristiche e impatto diverso in base al livello di sviluppo delle economie nazionali) all'individuazione delle soluzioni all'attuale crisi economica mondiale;
2. Definire regole e principi in grado di favorire l'elaborazione di soluzioni a lungo termine, volte a creare un contesto immobiliare solido, attuabili in misura e in tempi diversi (in funzione del grado di sviluppo dei mercati immobiliari nazionali) e in armonia con i relativi sistemi giuridici, affinché possano essere arrecati benefici di natura economica e sociale.

L'adozione dei principi proposti dovrebbe basarsi su concetti ampiamente condivisi quali:

- a) *Sviluppo sostenibile*: nel senso di "uno sviluppo che risponda alle necessità del presente senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare le proprie esigenze"<sup>2</sup>
- b) *Buona governance*: in grado favorire un processo decisionale efficace e un'applicazione delle relative azioni politiche, nonché l'interazione armoniosa tra i diversi settori della società. La buona governance deve riguardare il potere legislativo, la pubblica amministrazione, la magistratura, il settore privato e la società civile in generale.
- c) *Trasparenza*: la possibilità di avere pieno accesso e la più ampia conoscenza delle informazioni pertinenti, dei criteri secondo i quali vengono utilizzati i dati, nonché del grado di chiarezza in base al quale vengono adottate le decisioni.
- d) *Assunzione di responsabilità*: in quale misura gli attori politici sono responsabili delle loro azioni nei confronti della società;
- e) *Equità*: il grado in base al quale le regole sono equamente applicate nei confronti di ognuno;
- f) *Efficienza*: in quale misura le limitate risorse umane e finanziarie vengono impiegate senza sprechi, ritardi o corruzione.

---

<sup>2</sup> United Nations, 1987. "Report of the World Commission on Environment and Development." General Assembly Resolution 42/187, 11 December 1987.

**I PRINCIPI**

**POLICY FRAMEWORK**

**FOR SUSTAINABLE REAL ESTATE MARKETS**

## Principio 1

### QUADRO NORMATIVO INTEGRATO

---

**È indispensabile realizzare un sistema giuridico nazionale integrato e armonizzato con le norme regionali e internazionali per il settore immobiliare. Si rende necessaria la creazione di quadri tecnici di riferimento per l'applicazione delle norme, al fine di promuovere l'adeguato funzionamento del mercato immobiliare. Inoltre, è fondamentale poter disporre a livello nazionale di un quadro normativo che disciplini l'uso e la gestione del territorio.**

#### **CRITERIO**

Norme e regolamenti, insieme a sistemi di controllo e di tutela legale dei diritti di proprietà e di uso di un bene immobile adottati dai singoli Stati, costituiscono la base necessaria per la creazione e lo sviluppo di mercati efficienti ed integrati. Senza un sistema legale nazionale ed integrato, tutte le attività che implicano gestione e investimento nel valore di una proprietà, e che a loro volta contribuiscono ad incrementare le opportunità di lavoro e lo sviluppo economico complessivo di una nazione, sono notevolmente compromesse.

#### **INDICATORI**

1. Il diritto di proprietà è un diritto reale che consente il godimento pieno ed esclusivo di un bene, entro i limiti imposti dal sistema giuridico. Un bene immobile è definito dalla legge come un bene privato, statale o pubblico a seconda dello status della persona giuridica titolare del diritto di proprietà.
2. Si rende necessaria la realizzazione di un quadro normativo chiaro ed armonico (ossia, codice civile, diritto fondiario, regolamento edilizio, norme sulla pianificazione del territorio) per consentire l'investimento e lo scambio di beni immobili da parte dei legittimi proprietari.
3. È fondamentale poter contare su un sistema giuridico efficiente ed una magistratura indipendente con una solida formazione nelle controversie immobiliari, che siano a disposizione dei meno abbienti e delle classi più vulnerabili e giudichino equamente nel campo dei diritti relativi alla proprietà privata e delle controversie contrattuali (ossia, tribunali arbitrali - *third party arbitration courts*: TPAC).
4. Le sentenze dei tribunali relative a tali decisioni dovrebbero poter essere applicate.
5. La legislazione relativa alle garanzie reali dovrebbe essere finalizzata alla riduzione dei tempi delle procedure di recupero del credito in caso di mancato rimborso dei prestiti. Il sistema dovrebbe basarsi sulla definizione di procedimenti legali chiari, efficienti e rapidi nella consapevolezza che tempi

lunghi possono avere elevati costi economici (per l'impossibilità di disporre liberamente del bene concesso in garanzia) e sociali (in quanto viene inibito l'utilizzo personale o da parte di terzi del bene).

6. Nei Paesi in cui ancora permangono, dovrebbero essere rimosse le barriere arbitrariamente fissate per l'accesso alla proprietà da parte di individui, enti, persone giuridiche. In ogni caso è necessario rendere legittimo, regolamentato e tutelato il possesso legale e l'utilizzo produttivo dei beni immobili di proprietà pubblica, anche nei casi in cui tali beni sono concessi in uso/locazione a persone fisiche e giuridiche. Questi diritti d'uso dovrebbero essere liberamente negoziabili e cedibili sia a titolo gratuito che a titolo oneroso.
7. Si rende necessario sviluppare un corpus normativo efficiente ed armonico di pianificazione urbanistica e in materia di edilizia per ridurre le differenze nella legislazione locale (laddove essa risulti diversa e contraddittoria), in grado di contribuire ad uno sviluppo e ad un'amministrazione più trasparente.
8. La legislazione di pianificazione urbanistica e in materia di edilizia dovrebbe prestare particolare attenzione all'edilizia sociale e alla creazione di un mercato degli affitti equo ed efficiente.
9. È necessario un corpus normativo tale da rendere possibile l'esistenza di un mercato trasparente per i terreni agricoli e legittimarne i diritti di proprietà e di possesso, affinché l'uso della terra non sia fonte di controversie.
10. Per regolamentare le attività di costruzione dovrebbe essere sviluppato e reso disponibile un corpus normativo di vasta portata.
11. La politica nazionale dovrebbe fondarsi su una legislazione che rafforzi il settore immobiliare e garantisca un'amministrazione, un uso e una manutenzione efficienti di terreni e fabbricati.
12. Sulla base delle responsabilità di gestione per la conservazione, la manutenzione ordinaria e straordinaria di cui hanno bisogno i beni immobili per mantenere la loro funzione economica nel tempo, vengono indicate le seguenti categorie per la proprietà pubblica da parte dello Stato o degli enti locali:
  - a. Beni immobili strumentali per la gestione e l'amministrazione delle istituzioni statali;
  - b. Varie categorie di beni immobili (quali edifici, terreni, corsi d'acqua, strade, infrastrutture, ecc.) per essere usati in generale e il cui valore è strategico per il paese;
  - c. Beni immobili di particolare interesse storico, archeologico o artistico.

## Principio 2

### CATASTO E REGISTRO TERRENI EFFICIENTI

---

**È necessario migliorare la sicurezza delle transazioni immobiliari individuando e proteggendo i diritti di proprietà mediante la costituzione di un sistema efficiente di registrazione, catalogazione, classificazione e aggiornamento dei dati delle proprietà, basati su catasti e registri fondiari aggiornati.**

#### **CRITERIO**

L'identificazione e la protezione dei diritti di proprietà si basano sulla disponibilità di dati e informazioni certe, opponibili a terzi. Ciò implica, necessariamente, l'esistenza di un efficiente sistema di catalogazione e classificazione dei beni e la possibilità di accedere alle informazioni relative ai documenti di proprietà, alle quali possano fare riferimento eventuali terzi per ottenere le prove di legittimità del titolo di proprietà nel tempo. La garanzia della proprietà privata dei terreni e la sicurezza del diritto di possesso sono parte integrante della buona governance e la condizione *sine qua non* per un mercato immobiliare efficiente. A tal fine si rendono necessari registri pubblici e sistemi catastali aggiornati regolarmente, anche per eliminare eventuali rischi di frode nelle transazioni e, nel contempo, fornire legittimità al possesso legale di un bene che a sua volta faciliterà l'accesso ai prestiti bancari e all'assicurazione.

#### **INDICATORI**

1. È necessario realizzare un sistema efficiente ed integrato di identificazione, catalogazione, classificazione dei beni immobili e dei diritti di proprietà, affinché a questi beni possano essere associati i dati dei legittimi proprietari/titolari dei beni.
2. Il catasto e il registro terreni dovrebbero coprire l'intero territorio nazionale. Tutte le transazioni relative ai diritti reali di proprietà o di uso sugli immobili, per poter essere opponibili e valide anche nei confronti di terzi (incluso lo Stato), dovrebbero essere registrate obbligatoriamente presso un pubblico registro. Le firme apposte nei relativi contratti dovrebbero essere verificate e autenticate da un pubblico ufficiale.
3. Tutte le restrizioni di natura pubblica che gravano sui beni immobili dovrebbero essere ben documentate in pubblici registri.
4. L'identificazione e la protezione dei diritti di proprietà dovrebbero essere garantite quale requisito essenziale per concedere il bene immobile in garanzia e costituire pertanto, l'elemento chiave per l'accesso a mutui e finanziamenti.
5. La sicurezza nel trasferimento legale dei diritti di proprietà deve essere garantita da un sistema chiaro. La piena legalità delle transazioni aventi per

oggetto la compravendita di beni immobili deve essere garantita da un'identificazione chiara delle parti interessate alla transazione. Per questo motivo, deve diventare obbligatoria la verifica e l'autentica delle firme delle parti contraenti da parte di un notaio o di altro funzionario autorizzato.

6. Le informazioni riportate nel catasto/registro terreni dovrebbero essere accessibili al pubblico ad un costo ragionevole, pur garantendo, nel rispetto della legislazione nazionale, la protezione dei dati personali.
7. La registrazione o l'iscrizione dei diritti di proprietà relativi sia agli edifici che ai terreni dovrebbe essere minuziosa, precisa e aggiornata.
8. Idealmente il catasto/registro terreni dovrebbe essere digitale e basarsi su un criterio di riferimento territoriale uniforme, utilizzato anche ai fini della pianificazione del territorio. I soggetti pubblici autorizzati e operanti sul mercato immobiliare dovrebbero potervi accedere elettronicamente, attraverso la firma digitale.
9. La creazione e la registrazione delle ipoteche dovrebbe essere effettuata in modo tale da essere consultata elettronicamente.
10. Il pubblico dovrebbe inoltre poter accedere elettronicamente alle informazioni in possesso delle amministrazioni centrali e locali relative alle politiche di pianificazione territoriale e ambientale.
11. La certezza del diritto di possesso, per ogni forma attraverso la quale sono detenuti i diritti sulla terra, deve essere garantita.

## Principio 3

### EFFICIENZA DEI SERVIZI

---

**È necessario promuovere un mercato immobiliare efficiente e trasparente attraverso l'armonizzazione delle norme legali e volontarie con gli standard internazionali, le norme etiche e le migliori pratiche.**

#### **CRITERIO**

Per incoraggiare lo sviluppo economico e contribuire al benessere sociale, i mercati immobiliari dovrebbero essere efficienti. Pertanto, i dati e le informazioni sui *trends* di mercato dovrebbero essere accessibili e basati su rilevazioni chiaramente documentate (ad esempio, dati Eurostat). Queste caratteristiche sono essenziali per rendere maggiormente sicure le compravendite e attirare anche investimenti dall'estero, in quanto mercati non trasparenti e con scarsità di dati e di informazioni sono di solito maggiormente rischiosi. Mercati immobiliari più rischiosi determinano maggiori costi in termini di mutui e prestiti. I mercati immobiliari dovrebbero essere quanto più possibile in linea con gli standard e le migliori pratiche internazionali, che essendo metodologie e procedure operative condivise, sono indice di efficienza e qualità dei processi e dei servizi professionali.

#### **INDICATORI**

1. È necessario promuovere la cultura della qualità della prestazione professionale per soddisfare le aspettative della clientela.
2. Si rende necessaria l'applicazione di buone pratiche volte a migliorare la qualità dei progetti, delle costruzioni e delle regole legali e consuetudinarie che disciplinano le transazioni.
3. È opportuno favorire un settore edile moderno, in grado di soddisfare le nuove richieste di beni immobili (ad uso residenziale, professionale e produttivo) che siano tecnologicamente innovativi e in linea con elevati standard qualitativi. Inoltre, si rende necessaria la promozione di un settore immobiliare eco-compatibile e l'efficienza energetica dei fabbricati.
4. Tutti i servizi e le competenze necessari per un funzionamento armonioso del settore immobiliare dovrebbero essere adeguatamente sviluppati, in particolare per quanto riguarda avvocati, geometri, mediatori, periti, *asset manager*, *facility manager*, consulenti, gestori di fondi, gestori di servizi immobiliari complessi (cioè, settore bancario/creditizio, inclusi i prestiti *non-performing* e le cartolarizzazioni) e altre figure professionali.
5. Sarebbe necessario individuare con precisione competenze e caratteristiche proprie delle varie figure professionali, nonché stabilire le qualifiche e le eventuali specializzazioni necessarie per esercitare una data professione. È opportuno diffondere la cultura della formazione professionale continua



(vedere principio 10), che mira a fornire performance professionali qualitativamente accettabili dal punto di vista del cliente.

6. I servizi dovrebbero essere basati su elevati standard prestazionali e regole di responsabilità civile e professionale. È opportuno promuovere il rafforzamento degli standard etici e l'adozione di specifici codici deontologici (da elaborare con la partecipazione di tutti i soggetti interessati.)
7. Le metodologie nazionali dovrebbero essere integrate e armonizzate con gli standard professionali e le migliori pratiche internazionali.
8. Dovrebbero essere favorite le norme volontarie internazionali specificamente previste per il settore edilizio-immobiliare, quali le norme adottate dall'International Organization for Standardization (ISO), ma anche quelle di riferimento a livello regionale, come le norme dell'European Committee for Standardization (CEN). Gli organismi di regolamentazione nazionali dovrebbero favorire il recepimento a livello nazionale degli standard internazionali.
9. Dovrebbero essere incoraggiate l'adozione di codici deontologici e le attività di monitoraggio da parte di tutte le organizzazioni di settore, per misurare il livello di efficienza e di qualità dei processi e dei servizi delle diverse categorie professionali.
10. I servizi dovrebbero essere competitivi. È necessario promuovere una maggiore informazione sulle caratteristiche della prestazione professionale (necessaria, ad esempio, per mettere a confronto servizi resi, costi/corrispettivi ecc.).
11. Dovrebbero essere maggiormente favoriti e tutelati gli interessi dei consumatori nel settore immobiliare. È necessario accrescere la consapevolezza che una migliore efficienza del mercato immobiliare creerà una migliore comprensione e capacità a stimolare servizi innovativi e di qualità. Educare il consumatore è essenziale per un'economia immobiliare innovativa e produttiva.
12. I consumatori e gli investitori che operano sul mercato immobiliare dovrebbero essere più consapevoli dei loro diritti, affinché possano decidere sulla base di una maggiore conoscenza delle dinamiche del mercato.
13. Promuovere la conoscenza e l'informazione del consumatore/investitore sul mercato immobiliare non favorisce solo l'interesse dei professionisti, ma contribuisce altresì a garantire un'economia immobiliare più aperta, trasparente e produttiva.

## **Principio 4**

### **REQUISITI ESSENZIALI PER LO SVILUPPO DI MERCATI IMMOBILIARI SOLIDI**

---

**Uno sviluppo armonico del settore immobiliare contribuisce alla trasformazione delle risorse non utilizzate o sottoutilizzate in capitale produttivo, aumentando di conseguenza le opportunità occupazionali e riducendo la povertà.**

#### **CRITERIO**

Autorevoli studi hanno evidenziato come il settore immobiliare possa rappresentare una forza trainante per lo sviluppo delle economie emergenti, ma anche di quelle dei paesi sviluppati, grazie alla stretta interconnessione con altri numerosi settori economici. Esistono tre diversi livelli di sviluppo dei mercati immobiliari: mercati immobiliari sviluppati, mercati immobiliari emergenti e mercati immobiliari inesistenti (o informali). Lo sviluppo del settore immobiliare (e delle professioni ad esso collegate), nonché dei finanziamenti immobiliari (mutui), della gestione e dell'amministrazione del territorio, può decisamente portare allo sviluppo di un Paese, offrendo effettivi vantaggi economici e sociali. L'insieme di tali fattori favorisce la riduzione dei livelli di povertà e contribuisce a migliorare ovunque le opportunità occupazionali.

#### **INDICATORI**

1. I programmi di pianificazione territoriale possono rappresentare il fattore strategico per lo sviluppo del territorio. Tali programmi dovrebbero fondarsi su chiari ed inequivocabili registri fondiari e su riferimenti territoriali uniformi. È necessario sviluppare un uso efficiente delle risorse che incoraggi il rispetto del paesaggio e la qualità ambientale. In tal modo, questi programmi avranno una funzione normativa ma anche di sviluppo.
2. A livello locale, le amministrazioni locali dovrebbero stabilire un quadro normativo urbanistico e disposizioni in materia di edilizia che siano efficaci e armonizzati.
3. Un sistema integrato di gestione del territorio contribuisce a:
  - a. sviluppare e vigilare sul corretto funzionamento del mercato fondiario e di quello immobiliare;
  - b. migliorare la pianificazione urbanistica e lo sviluppo di infrastrutture;
  - c. favorire una più equa imposizione fiscale sui terreni e sulle proprietà;
  - d. garantire la proprietà e il diritto di possesso;
  - e. favorire la gestione ambientale;
  - f. fornire garanzie reali per il credito;
  - g. proteggere i terreni di proprietà dello Stato e facilitare la riforma fondiaria;

- h. favorire transazioni sostenibili e un controllo sull'uso dei terreni, nonché misure volte a prevenire e gestire le controversie concernenti i terreni.
4. È necessario sviluppare una riforma della politica urbanistica che promuova efficienza energetica e investimenti nelle energie rinnovabili, sia nella realizzazione di nuove costruzioni, sia nella ristrutturazione di edifici esistenti. Ciò ridurrà i consumi energetici e contribuirà a contenere le spese di manutenzione, le quali, a loro volta, si riflettono sul valore dell'immobile, in quanto una gestione economicamente onerosa riduce le opportunità di mercato.
  5. Una diffusa proprietà privata dei terreni agricoli consente ai proprietari terrieri di adottare strategie d'investimento sul lungo periodo, con un accesso al credito finalizzato alla modernizzazione della produzione agricola che sia economicamente valida, pur tutelando le caratteristiche proprie delle terre.

## Principio 5

### BUONA GOVERNANCE

---

**Gli Stati devono elaborare politiche integrate che guidino i processi decisionali. Al fine di creare un clima economico solido e favorire mercati immobiliari più stabili, queste politiche devono fondarsi su regole inequivocabili in termini finanziari e d'investimento.**

#### CRITERIO

La buona governance contribuirà a rendere il mercato immobiliare più sostenibile dal punto di vista ambientale e caratterizzato da una maggiore sensibilità sociale, contemperando l'esigenza di fornire abitazioni adeguate per tutti. Si rende necessario lo sviluppo di politiche finalizzate ad azioni a breve termine per far crescere i mercati immobiliari e che possano stimolare riforme istituzionali più strutturali e a lungo termine, volte a minimizzare il verificarsi di crisi finanziarie con conseguenti ripercussioni sul piano sociale.

#### INDICATORI

1. Un approccio politico intersettoriale su questioni relative alle politiche e alla riforme fondiaria dovrebbe essere sostenuto e attivamente incoraggiato ai massimi livelli di governo.
2. I potenziali acquirenti/locatari di qualunque tipo di immobile non dovrebbero essere in alcun modo limitati nelle loro scelte tra le varie opzioni di diritto di possesso che includono la vendita, la locazione o l'ipoteca.
3. Non dovrebbero sussistere arbitrarie limitazioni di prezzo imposte da regole sui mercati dei fattori produttivi del settore immobiliare (ad esempio, manodopera, terreni, materiali da costruzione), o sui corrispondenti servizi immobiliari (ad esempio, mediatori, geometri, periti stimatori) o sui prodotti immobiliari (ad esempio, controllo dei canoni di affitto).
4. L'*e-government* e procedure a favore del consumatore dovrebbero eliminare sostanziali ed inutili ritardi negli iter amministrativi di approvazione di misure finalizzate allo sviluppo immobiliare.
5. I costi delle transazioni immobiliari, nei Paesi in cui sono attualmente troppo elevati, dovrebbero essere ridotti per favorire l'accesso alla proprietà e consentire una maggiore mobilità abitativa (ad esempio, per ragioni di lavoro e di studio).
6. Non dovrebbero sussistere vincoli giuridici che inibiscano (in tutto o in parte) la libertà dei privati di stipulare contratti privati relativi a interessi fondiari.

7. Nel loro insieme, leggi e procedure che incidono sui diritti di proprietà e sulle transazioni dovrebbero essere ben documentate.
8. Si rende necessario tutelare i diritti di proprietà, indennizzando adeguatamente i proprietari dei beni espropriati per pubblico interesse.
9. Sarebbe opportuno promuovere strumenti quali la riconversione urbanistica e la ricomposizione fondiaria nell'ambito delle riforme fondiarie.

## Principio 6

### **SOSTENIBILITÀ DEI FINANZIAMENTI**

---

**L'accesso al credito, i mutui e il microcredito per i soggetti a basso reddito sono elementi essenziali per un mercato immobiliare sano.**

#### **CRITERIO**

Le politiche creditizie influenzano direttamente le dinamiche del mercato immobiliare nel senso che i beni immobili costituiscono la garanzia sulla quale vengono concessi prestiti e mutui. Tassi di mutuo competitivi e accessibili facilitano l'acquisto degli immobili e incidono direttamente sul tenore di vita. Tassi di mutuo competitivi con rate facilmente rimborsabili sono sempre più un'esigenza essenziale, sia per le giovani coppie, sia per le famiglie che intendono acquistare la prima casa.

Offrire mutui e prestiti competitivi per favorire la proprietà privata o la parziale proprietà ad un numero sempre crescente di cittadini contribuirebbe a risolvere i problemi dell'edilizia abitativa.

#### **INDICATORI**

1. Dovrebbero essere incoraggiati gli investimenti privati nel settore immobiliare.
2. Tutte le procedure finanziarie che incidono sulle transazioni immobiliari dovrebbero essere sviluppate e ben documentate.
3. È necessario promuovere forme alternative di finanziamento basate sul microcredito, principalmente nelle economie in fase di transizione.
4. I rendimenti medi degli investimenti nel settore immobiliare e di altri investimenti nel settore industriale e finanziario dovrebbero essere simili.
5. Prestiti di piccola e media entità possono essere garantiti sugli immobili al fine di favorire l'accesso al credito per le fasce più vulnerabili della popolazione, in particolare nelle economie in fase di transizione.
6. Non dovrebbero sussistere restrizioni arbitrarie per gli intermediari finanziari ai quali è concesso d'impegnarsi nel finanziamento immobiliare.
7. Gli istituti finanziari dovrebbero poter contare sulla certezza legale di recuperare i finanziamenti immobiliari con terreni ed immobili quali garanzie accessorie, sia per i finanziamenti *performing* che per quelli *non-performing*.

8. La copertura assicurativa contro gli incendi, i rischi standard e le catastrofi naturali dovrebbe avere tassi competitivi a livello internazionale.
9. Tutte le compagnie di assicurazioni che operano nell'ambito della giurisdizione di un particolare Paese dovrebbero essere disciplinate da un adeguato regime normativo.
10. Gli Stati dovrebbero incoraggiare l'acquisto della casa da parte delle giovani coppie, attraverso incentivi statali (cioè, detrazioni fiscali per ridurre gli interessi sui mutui) o aiuti diretti (sovvenzioni per l'acquisto/la costruzione di case).
11. Leggi chiare ed efficienti dovrebbero contribuire a promuovere e tutelare gli investimenti dei risparmiatori in beni immobili. Il risparmio investito nel settore immobiliare contribuisce alla creazione del valore reale del PIL. L'investimento di risorse in questo settore (da parte dello Stato o di soggetti privati anche attraverso la creazione di PPP), aumenta le opportunità di creare alloggi, infrastrutture e servizi. Inoltre, con la locazione, si accolgono le esigenze di quei cittadini che non possono permettersi di acquistare una casa, contribuendo in tal modo alla mobilità abitativa per motivi di lavoro.

## Principio 7

### **TRASPARENZA E PRODOTTI FINANZIARI AVANZATI**

---

**La trasparenza e l'adeguata valutazione dei beni immobili usati come garanzia accessoria per prodotti finanziari avanzati può produrre vantaggi economici e sociali e ridurre la probabilità di crisi finanziarie future.**

#### **CRITERIO**

La crisi finanziaria ha messo in evidenza un elemento fondamentale nel rapporto tra il settore immobiliare e quello finanziario. La mancanza di trasparenza nella valutazione del valore e del rischio legato al bene immobile, in particolare laddove questo bene è stato usato per sostenere prodotti finanziari, sembra essere una delle cause dell'attuale crisi. L'assenza di regole globali comuni non colpisce solo gli istituti finanziari e i loro prodotti finanziari, ma anche le garanzie accessorie e altre garanzie a copertura di questi prodotti, costituite spesso da beni immobili. Pertanto, qualsiasi discrepanza tra il valore accertato dell'immobile e il suo effettivo valore di mercato aumenterà il rischio legato a tale immobile, in quanto i potenziali investitori possono acquistare dei titoli di valore incerto.

#### **INDICATORI**

1. La valutazione e il rating dei prodotti finanziari garantiti da immobili devono corrispondere in modo trasparente al valore e al rischio connesso al bene immobile dato in garanzia che devono essere valutati da un perito stimatore indipendente.
2. Bisognerebbe prevedere una riserva minima di capitale per far fronte al rischio imprevisto (ovvero, indice di solvibilità).
3. Si rendono necessarie adeguate procedure di trasparenza, ricerca, pubblicità e controllo dei criteri di finanziamento delle transazioni immobiliari, in particolare laddove i beni immobili sono usati a copertura di cartolarizzazioni e/o di prodotti finanziari avanzati.
4. È necessario promuovere la conoscenza delle dinamiche del mercato e l'accesso alle fonti d'informazione (ad esempio, dati sul numero di transazioni e contratti di locazione sottoscritti in un determinato periodo di tempo, rilascio di nuove concessioni edilizie, tempo medio necessario per la stipula di un contratto di compravendita, costo dei mutui). Così facendo, sarebbe possibile effettuare le analisi del trend di mercato in modo obiettivo e attendibile, consentendo un confronto a livello nazionale ed internazionale.



5. L'andamento dei prezzi degli immobili (ovvero, prezzi di vendite/locazioni/leasing) dovrebbe essere oggetto di un monitoraggio periodico, obiettivo e attendibile
6. I dati devono essere resi disponibili ed è necessario procedere a statistiche imparziali. Si rende necessaria l'analisi di questi dati al fine di fornire informazioni e accrescere la consapevolezza sulle dinamiche del mercato, per stabilire politiche del credito e politiche economiche e finanziarie adeguate.
7. È necessario garantire la trasparenza dei dati delle registrazioni e delle informazioni di tutte le diverse transazioni immobiliari (vendite e locazione/leasing).
8. Più il mercato è aperto e trasparente (e quindi accessibile agli acquirenti stranieri), maggiori sono le opportunità di poter contare su un mercato immobiliare efficiente e su prezzi di vendita realistici.
9. Il rapporto Loan-to-Value (LTV – ovvero il rapporto prestito/valore) deve essere considerato un criterio fondamentale prudenziale per finanziare i mutuatari privati.
10. Un rapporto LTV prudenziale e il rating immobiliare devono essere i criteri fondamentali per i beni immobili usati a garanzia di prodotti finanziari avanzati.
11. Nel valutare la concessione di prestiti, gli Istituti Finanziari dovrebbero porre in essere un sistema standard di classificazione del credito.
12. Il rapporto LTV non è l'unico criterio standard valido per finanziare i mutuatari privati in cerca di credito ipotecario: sono altrettanto importanti un reddito stabile (a garanzia del pagamento delle rate) e dati affidabili sui piani di rimborso.
13. Le banche e altri istituti finanziari, i periti stimatori e le valutazioni del rischio devono essere affidati ad esperti indipendenti ed essere trasparenti e pubblici nei confronti degli investitori.

## Principio 8

### VALUTAZIONI IMMOBILIARI

---

**Si rende necessario promuovere criteri di stima delle proprietà ancorati a standard di valutazione internazionali largamente condivisi, in quanto una determinazione attendibile del valore delle proprietà è essenziale per le compravendite, la concessione di mutui e prestiti e per la definizione di equie politiche fiscali.**

#### CRITERIO

Al fine di contribuire alla realizzazione di mercati immobiliari più efficienti e sviluppati è necessario da un lato, accrescere l'attendibilità dei processi di valutazione, sia ai fini delle transazioni che dei finanziamenti immobiliari basati su un prudente rapporto Loan-to-Value (LTV – rapporto prestito/valore) di un terreno o di una proprietà immobiliare; dall'altro, si ritiene che sviluppare e incentivare l'adozione di sistemi di rating immobiliare possa contribuire a ridurre sia il rischio di investimenti nel settore, sia ad incentivare il finanziamento immobiliare a tassi più contenuti. Inoltre, moderni sistemi di valutazione del patrimonio basati sul *mass appraisal* contribuiscono ad una maggiore perequazione fiscale, evitando che per beni con caratteristiche economiche e tecniche analoghe possano essere pagate tasse molto differenti.

#### INDICATORI

1. Le valutazioni ai fini fiscali dovrebbero essere basate su criteri trasparenti di determinazione del valore dei beni, ancorati agli standard internazionali e recepiti nella legislazione nazionale/locale.
2. Le valutazioni per la concessione di mutui e prestiti dovrebbero basarsi su criteri trasparenti, ancorati agli standard di valutazione a livello internazionale, comprensibili e riproducibili anche da parte di valutatori terzi.
3. La registrazione dei dati concernenti le informazioni su transazioni di vendita simili dovrebbe essere adeguatamente trasparente ed essere prontamente messa a disposizione di tutti i valutatori. Inoltre, i dati statistici sullo sviluppo del mercato immobiliare dovrebbero derivare dai dati relativi alle transazioni e pubblicati su base annuale.
4. Il numero e l'importo degli oneri fiscali sui terreni e/o sulle transazioni di terreni non dovrebbero essere sproporzionati rispetto al valore delle transazioni che sono alla fonte dell'onere fiscale.
5. Tutti gli operatori del mercato dovrebbero poter accedere alla totalità delle informazioni pertinenti e necessarie alla transazione, in conformità con la vigente legislazione nazionale.

## Principio 9

### **EDILIZIA SOCIALE**

---

**Le politiche edilizie dovrebbero essere pianificate ed attuate considerando l'edilizia sociale una parte integrante e complementare del mercato immobiliare, nonché un mezzo per favorire la crescita economica, lo sviluppo urbano, la riduzione della tensione abitativa e degli insediamenti informali.**

#### **CRITERIO**

L'edilizia sociale può offrire opportunità di sviluppo per il mercato immobiliare e il settore dell'edilizia abitativa ed essere un fattore stabilizzante dello sviluppo economico. Una politica di edilizia sociale innovativa può contribuire al recupero e alla riconversione del patrimonio edilizio fatiscente o sottoutilizzato, alla stabilizzazione dell'edilizia abitativa attraverso l'attuazione di programmi pluriennali di realizzazione di nuovi alloggi. Essa inoltre può contribuire allo sviluppo urbano e alla rivitalizzazione del settore, all'applicazione di solidi standard ambientali sia nelle nuove costruzioni che nelle ristrutturazioni, a stabilizzare i flussi migratori e ridurre le tensioni sociali. In molti paesi occidentali esistono forme di sussidi per l'edilizia abitativa. Si ritiene che percentuali eccessivamente elevate di case in proprietà (ovvero oltre l'80 per cento) potrebbero costituire un disincentivo alla mobilità abitativa per ragioni di lavoro e di studio. Le condizioni fondamentali per una politica di edilizia sociale vincente sono le strategie pluriennali, la creazione di istituti e un contesto economico che stimoli investimenti continuativi e a lungo termine.

#### **INDICATORI**

1. La casa rappresenta un'esigenza di base per ciascun individuo che non sempre è possibile soddisfare con l'accesso diretto al mercato. Tuttavia tale accesso può essere sostenuto direttamente dagli Stati, o indirettamente, attraverso mutui a lunghissimo termine. Pertanto, in ciascun Paese dovrebbero essere sviluppate politiche di edilizia sociale in grado di rispondere alle esigenze di tutte le fasce della popolazione.
2. Le amministrazioni nazionali e locali, in funzione delle esigenze abitative del territorio, dovrebbero realizzare programmi a lungo termine per la realizzazione di alloggi a canoni di locazione agevolati, sia attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, che mediante la realizzazione di nuovi alloggi. Si raccomanda pertanto una tempestiva pianificazione, in quanto l'attuazione dei programmi di edilizia sociale impiegano tra quattro e otto anni dall'iniziativa di partenza fino al momento in cui tali abitazioni vengono realizzate e diventano fruibili da parte degli utilizzatori a cui sono destinate.
3. Si rende necessaria una maggiore consapevolezza dell'importanza di un impegno e di un intervento da parte dello Stato nel promuovere l'edilizia

sociale e soddisfare le esigenze della popolazione meno abbiente e delle fasce più vulnerabili. Inoltre, dovrebbe aumentare la consapevolezza sul fatto che dare una casa a chi ne ha bisogno è un obbligo dello Stato.

4. Le politiche di edilizia abitativa in locazione dovrebbero da una parte, favorire la mobilità per motivi di studio o lavoro e dall'altra, rispondere in modo concreto alle esigenze delle fasce a basso reddito (ad esempio attraverso detrazioni d'imposta da parte dello Stato o con canoni statali agevolati).
5. È necessario poter contare su un ampio sistema normativo che disciplini affitti, condomini, amministrazione e manutenzione, sussidi e edilizia sociale.
6. Le Public Private Partnerships nell'offerta di case hanno dato risultati convincenti in molti Paesi. Iniziative in tal senso dovrebbero essere sviluppate conformemente a quanto disposto nel *Guidebook on Promoting Good Governance in Public-Private Partnership* dell'UNECE (New York e Ginevra, 2008).
7. L'edilizia sociale (edilizia pubblica, PPP, cooperative ecc.) dovrebbe essere sviluppata quale parte integrante dei mercati di edilizia abitativa. Essa dovrebbe competere con i mercati privati per frenare e stabilizzare la crescita dei prezzi.

## **Principio 10**

### **FORMAZIONE E CRESCITA PROFESSIONALE**

---

**Per garantire un mercato immobiliare efficiente, caratterizzato da un'elevata qualità dei servizi professionali e dei prodotti edilizi, è necessario investire in formazione, qualificazione, aggiornamento e crescita professionale continua delle competenze di tutti i soggetti che, a vario titolo, sono coinvolti nella filiera.**

#### **CRITERIO**

La formazione e la qualificazione ad ogni livello del settore immobiliare devono assumere un'importanza strategica ed essere quindi elementi fondanti per lo sviluppo e l'implementazione di adeguate politiche economiche e di una gamma di servizi professionali in linea con le crescenti aspettative dei fruitori di tali servizi.

Nuovi know-how e risorse tecnologiche che contribuiscono alla continua ridefinizione non solo delle basi scientifiche, ma anche della progettazione, realizzazione e gestione di progetti edilizi e dei servizi, necessitano di figure professionali qualificate. La qualificazione di tali figure non dipende solo dalla formazione di base di livello elevato, ma anche dalla crescita continua e da corsi di aggiornamento professionale che siano in linea con gli standard internazionali per tutti coloro che, a vario titolo, operano nel settore immobiliare.

#### **INDICATORI**

1. Si rende necessario formare professionisti del settore immobiliare adeguatamente preparati e sempre più qualificati e aggiornati.
2. È opportuno garantire e incoraggiare l'accesso ai vari livelli di formazione per agevolare la transizione dalla formazione universitaria e post-universitaria alla realtà professionale.
3. Dovrebbe essere incoraggiata l'organizzazione di corsi di aggiornamento professionale, non solo quale prerequisito per servizi professionali di elevata qualità, ma anche in quanto contributo alla mobilità nell'ambito del settore.
4. Un'adeguata formazione è essenziale per raggiungere, e in alcuni casi, per rafforzare la cultura dei servizi di elevato standard e una produzione edilizia di qualità, una gestione e una manutenzione efficiente delle proprietà immobiliari, contribuendo a processi edilizi innovativi e all'evoluzione dei prodotti immobiliari.
5. Si deve promuovere la standardizzazione delle metodologie e dei linguaggi tecnici.

6. È opportuno coinvolgere una più ampia comunità di esperti della filiera immobiliare per contribuire a sviluppare soluzioni innovative finalizzate alla creazione di un mercato immobiliare eco-sostenibile.
7. Contribuire a pianificare e progettare sistemi efficienti e sui quali riflettere, per monitorare e valutare l'implementazione dei risultati.
8. Favorire e proteggere in misura maggiore gli interessi del consumatore nel settore immobiliare, perseguendo un'accresciuta efficienza e stimolando servizi qualitativi ed innovativi, mirando ad un'educazione del consumatore.
9. Gli investitori/consumatori del mercato immobiliare dovrebbero essere maggiormente consapevoli dei loro diritti, affinché possano decidere con cognizione di causa, forti del bagaglio conoscitivo di cui sono in possesso.

Pubblicazione stampata quale contributo al lavoro delle Nazioni Unite

 **Tecnoborsa**

*[www.tecnoborsa.org](http://www.tecnoborsa.org)*