

Glossario

ABI (Associazione Bancaria Italiana)

Associazione delle banche operanti in Italia.

ABITABILITA'/AGIBILITA'

E' il certificato che rilascia il Sindaco del Comune in conseguenza di un fine lavori edili conformi alla precedente Concessione Edilizia rilasciata; la certificazione ha valore principalmente ai fini igienico sanitari. L'abitabilità è riferita alle abitazioni mentre l'agibilità alle altre destinazioni diverse dall'abitativa.

ABITAZIONE

L'abitazione secondo l'art. 1022 c.c. consiste nel diritto di abitare una casa limitatamente ai bisogni propri e della propria famiglia. I diritti reali di uso e abitazione sono dei tipi limitati di usufrutto.

ABITAZIONE PRINCIPALE

Abitazione in cui si stabilisce la propria residenza. Ai fini fiscali c'è una differenza fondamentale tra abitazione principale e non perché questa è la discriminante per ottenere le agevolazioni: per ottenere lo sconto sulle imposte di trasferimento però non basta prendere la residenza nell'abitazione che si acquista: è necessario che chi compra non posseda nessun'altra casa, nemmeno in porzione, nel medesimo Comune, e che non posseda nemmeno in porzione su tutto il territorio nazionale, un'altra casa comprata già con le agevolazioni.

ABSORPTION RATE

Percentuale annua di "assorbimento" del mercato, in termini di vendite o locazioni, generalmente riferita ad un particolare segmento (residenza, uffici, etc.) e ad una determinata area geografica.

ABSTRACT

Segnalazione sintetica delle informazioni rilevanti contenute in un documento (oggetto e scopo, ottica con la quale è affrontata la materia e principali conclusioni), che offre al lettore elementi sufficienti per valutare se risponde alle sue esigenze informative.

ABUSO EDILIZIO

È l'espressione che indica qualsiasi trasformazione edilizia o urbanistica non autorizzata o comunque difforme rispetto agli atti che la legittimano o alla normativa vigente. Il sindaco, con l'ausilio della Polizia giudiziaria, provvede alla repressione degli abusi edilizi. Questo suo potere non è soggetto ad alcun termine di prescrizione. Gli abusi possono essere oggetto di condono edilizio.

ACCOLLO

E' un contratto mediante il quale un soggetto (*accollante*) assume l'obbligo di un debitore (*accollato*) di pagare al creditore (*accollatario*). Nel caso della vendita di un immobile sul quale grava un mutuo preesistente, l'acquirente subentra nelle obbligazioni del vecchio proprietario; in poche parole si accolla il pagamento delle rate di mutuo residue. La Banca, qualora il subentrante non presenti le necessarie garanzie, ha comunque la facoltà di non concedere l'accollo.

Generalmente gli Istituti di Credito adottano l'accollo "cumulativo", per il quale il debitore originario è chiamato a rispondere nel caso di inadempimento del nuovo debitore; nel caso di accollo "liberatorio", invece, il vecchio debitore è appunto libero da ogni obbligazione.

ACCELERATION

Nell'ambito delle operazioni di cartolarizzazione, è la garanzia grazie alla quale il rimborso del capitale nei confronti del sottoscrittore dei titoli ABS, al verificarsi di determinati eventi (per esempio una riduzione nella qualità della over-collateralisation) diventa immediatamente dovuto.

ACCERTAMENTO

Controllo del fisco sulla congruità dei valori dichiarati dal contribuente. Nel caso di rogito di un alloggio l'accertamento è automatico se si dichiara un valore inferiore a 100 volte la rendita catastale.

ACCORDO DI PROGRAMMA

Strumento operativo introdotto dalla legge 139/92. Nel caso di interventi strettamente interconnessi e che coinvolgono Enti ed Istituzioni diverse, gli accordi di programma consentono di individuare un piano di intervento comune che integri le opere di rispettiva competenza e possono portare alla scelta di un unico soggetto attuatore. La responsabilità del conseguimento dei singoli obiettivi previsti dagli accordi di programma (riqualificazione urbana, restauro del patrimonio architettonico, disinquinamento) rimane naturalmente, a prescindere dal soggetto attuatore, dell'Istituzione competente per legge. L'esecuzione coordinata e unitaria dei diversi interventi consentita dagli accordi di programma garantisce una maggior efficacia operativa, l'ottimizzazione dei tempi di attuazione, la riduzione dei costi delle opere e minor disagi per i cittadini.

A CORPO

Vendita effettuata prescindendo dalle effettive misure dell'immobile.

AEROFOTOGRAMMETRIA

Procedimento che consente, utilizzando strumentazione speciale (fotorestitutore analogico o digitale), di costruire una cartografia (sia su carta che digitale vedi cartografia digitale) di una porzione di terreno, a partire da foto aeree stereoscopiche. Considerando le fotografie come prospettive geometriche, si tratta di ricostruire un *modello ottico* della superficie del terreno, che proietti su di un piano l'immagine dell'oggetto da rilevare nelle tre dimensioni, dando all'operatore che la osserva la "sensazione" del rilievo con il solo utilizzo di immagini piane

AFFITTO

In termini giuridici stretti è la cessione di un bene mobile a un terzo per un tempo predeterminato (che non può superare i 30 anni) in cambio di un canone. La cessione di un immobile si chiama più propriamente *locazione*. Nel linguaggio comune, però, locazione e affitto sono considerati sinonimi.

AGENZIA DI RATING

Soggetto che attribuisce il rating creditizio a un'emissione obbligazionaria, valutando le caratteristiche dei titoli e le condizioni gestionali dell'emittente.

A MISURA

Vendita immobiliare effettuata sulla base delle misure. Nelle compravendite tra privati non viene praticamente mai adoperata perché per il venditore presenta un rischio non indifferente: se a un successivo controllo risulta uno scarto tra quanto dichiarato in atto e la realtà, l'acquirente ha diritto a un indennizzo. In Francia questo sistema di tutela per l'acquirente è obbligatorio.

AMMINISTRATORE

Persona che ha il mandato di amministrare un condominio. Viene nominato per un anno dall'assemblea; la sua nomina è facoltativa quando i condomini sono quattro o meno.

AMMORTAMENTO

Restituzione graduata nel tempo di un capitale. In altre parole è il procedimento di restituzione graduale di un prestito (mutuo) mediante il rimborso periodico di rate comprendenti una quota capitale, a rimborso parziale del debito, e una quota interessi. Nell'ammortamento alla francese (sistema generalmente adoperato per i mutui) le quote di capitale crescono a ogni rata. Nell'ammortamento all'italiana le quote sono invece costanti.

ANACI

Associazione nazionale degli amministratori immobiliari.

ANAMA

Associazione nazionale agenti mediatori di affari. Organizzazione degli agenti immobiliari aderente a Confesercenti.

ANNOTAZIONE IPOTECARIA

E' l'atto con il quale vengono rese pubbliche le variazioni a un'iscrizione ipotecaria; (es. trasferimento dell'ipoteca a favore di un terzo).

ARRANGER

Soggetto "organizzatore" di un'operazione, per comune definizione, finanziaria.

ASSEMBLEA

Organo sovrano del condominio; hanno diritto a parteciparvi tutti i condomini, indipendentemente dalle loro quote millesimali di possesso.

ASK

Prezzo di vendita di un'attività finanziaria negoziata su un mercato.

ASSET - BACKED SECURITIES (ABS)

Strumenti finanziari emessi a fronte di obbligazioni di cartolarizzazione effettuate ai sensi della L. 30.4.99 n. 130, e successive modifiche e integrazioni, e di ordinamenti esteri che prevedono l'impiego di crediti, sia presenti che futuri, e di altre attività, destinate, in via esclusiva, al soddisfacimento dei diritti incorporati negli strumenti finanziari emessi ed eventualmente alla copertura dei costi dell'operazione di cartolarizzazione. Nella terminologia tipicamente immobiliare si intendono titoli emessi nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione e garantiti dai flussi di cassa emergenti dagli asset ceduti. I titoli ABS possono assumere le forme dette "pass-through", "pay-through" o "cash flow bond". Negli USA spesso si distinguono le "mortgage backed securities" (MBS). In altri mercati il termine ABS identifica tutti i casi di titoli emessi nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione, a prescindere dalle diversità nelle caratteristiche contrattuali.

ASSET ALLOCATION

Selezione /scelta delle attività "asset" in cui investire, per ottenere la composizione ottimale di un portafoglio, nel rispetto del profilo di rischio-rendimento desiderato.

ASSET BACKED COMMERCIAL PAPER (ABCP)

Titolo del tipo ABS emesso nella forma tecnica della commercial paper.

ASSET MANAGEMENT

Insieme delle attività e dei servizi professionali mirati alla massimizzazione del valore e del reddito di una proprietà immobiliare ("asset"), dalla acquisizione alla rivendita (con impostazione gestionale dinamica).

ASSET MANAGER

È il gestore di patrimoni. Spetta a lui definire le politiche tese a massimizzare il rendimento di un fondo e a minimizzarne i rischi. Il suo compito è infatti quello di investire in linea con il mandato ricevuto dai clienti il denaro raccolto. Tra le diverse figure di gestori, quello di fondi comuni di investimento si muove su un orizzonte operativo di breve e di medio periodo, mentre quello di fondi pensione lavora in una prospettiva di lungo periodo.

ASSETT CLASS

La tipologia di asset che alimenta i pagamenti relativi alle ABS. Nelle operazioni di cartolarizzazione, le asset class più frequenti sono rappresentate da mutui ipotecari, crediti commerciali, crediti al consumo o erogati su carte di credito.

ASTA IMMOBILIARE

Procedimento con cui un creditore mette in vendita un immobile sui cui abbia ipoteca quando il proprietario non paghi il suo debito (tipicamente le rate del mutuo).

ATTICO

Appartamento all'ultimo piano con ampio terrazzo. Si distingue dalla mansarda perché questa è spiovente mentre il tetto dell'attico è a copertura piatta. Una costruzione che sovrasta parzialmente l'attico viene definita *superattico*.

ATTO PUBBLICO

Documento redatto con particolare forma, stabilita dalla legge, da un notaio autorizzato ad attribuire all'atto quella particolare fiducia sulla sua veridicità.

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

È stata introdotta dall'art. 48 della L. 5 agosto 1978, n. 457, precisando che le opere di manutenzione straordinaria non erano più soggette a Concessione Edilizia che veniva quindi sostituita con l'Autorizzazione. Le opere di manutenzione straordinaria per cui è prevista l'autorizzazione sono:

- opere di manutenzione straordinaria art. 31 lett. *b*), legge n. 45"
- opere di manutenzione straordinaria art. 31 lett. *e*), legge n. 45"
- opere di manutenzione straordinaria costituenti pertinenze e tecnologici al servizio di edifici esistenti.

BALLOON

Nelle strutture di rimborso di tipo rateale, forma tecnica che prevede l'ultima rata di rimborso di dimensione molto superiore rispetto alle rate precedenti.

BANCA

Organismo che esercita prevalentemente la funzione creditizia. La banca si procura denaro in prestito e lo impiega in prestiti.

BANCA AGENTE

Soggetto che attribuisce il rating creditizio a un'emissione obbligazionaria, valutando le caratteristiche dei titoli e le condizioni gestionali dell'emittente.

BASE RATE

Tasso di interesse "esterno" impiegato dalle istituzioni finanziarie per determinare il tasso applicato sulle proprie operazioni.

Quest'ultimo è in genere indicato come un determinato valore percentuale (o un determinato numero di "punti base") eccedente il base rate.

BASIS POINT

Variazione dello 0,01% di un tasso di interesse. Per esempio, se i tassi salgono da 5,75% a 6%, si dice che il tasso è salito di 25 basis point. In italiano Punti Base.

BAY BACK

Operazione di riacquisto da parte di una società quotata di una parte delle proprie azioni in circolazione.

BID

Prezzo di acquisto di un'attività finanziaria negoziata su un mercato.

BLUE CHIPS

Azione di società quotata in Borsa ed appartenenti al segmento di mercato a più elevata capitalizzazione.

BONIFICA

L'insieme degli interventi atti a eliminare le fonti di inquinamento e le sostanze inquinanti o a ridurre le concentrazioni presenti nel suolo, nel sottosuolo e nelle acque superficiali e sotterranee ad un livello uguale o inferiore agli standard fissati dalle norme. Sostanzialmente attraverso la bonifica si raggiunge un grado di salubrità dell'ambiente molto simile a quello naturale, avendo come fine il ripristino della situazione originaria in un sito bonificato non sussistono particolari limitazioni alle attività che può ospitare: residenziale, commerciale, produttivo. Conclusa la bonifica viene rilasciato un certificato che attesta la validità delle operazioni e l'assenza di inquinamento del sito.

BONUS SHARE

Azioni da assegnare gratuitamente, in proporzione al capitale detenuto, ai sottoscrittori che avranno conservato per un tempo minimo prefissato la quota azionaria acquistata al momento dell'offerta pubblica di vendita. Strumento usato in Italia e in altri paesi nelle privatizzazioni per incentivare la stabilità dell'assetto azionario.

BOTTOM UP

Stile di gestione specializzato nella selezione di titoli di aziende prescelte indipendentemente dal settore di appartenenza, ma solo sulla base dei dati di bilancio. Si contrappone a top down.

BOW - WINDOW

Elemento strutturale sporgente dal corpo di fabbrica, generalmente, delimitato da superfici verticali.

BRIDGE LOANS

Prestiti concessi a breve termine in attesa che il prenditore ottenga un finanziamento alternativo (quale ad esempio un'emissione di azioni o di obbligazioni).

BROKER

Intermediario finanziario che esegue gli ordini di acquisto e vendita ricevuti dai propri clienti (per conto terzi) in qualità di negoziatore, ricevendo una commissione per il servizio fornito.

BUILDING COORDINATOR

Manager preposto al maintenance management di un edificio.

BUILT TO SUIT

Letteralmente "costruito per andar bene". E' l'attività di costruzione o modificazione (ristrutturazione, etc.) svolta da un proprietario immobiliare secondo le necessità e le relative indicazioni fornite dal conduttore che andrà ad occupare l'immobile.

BULK LOGISTIC

Si occupa della gestione e della movimentazione di materiali sfusi (materie prime).

BULLET

Modalità di rimborso del capitale che prevede il rimborso interamente alla data di scadenza.

BUSINESS PLAN

Documento contenente la pianificazione dello sviluppo dell'attività di una società.

CAPARRA

Somma versata a titolo di anticipo da chi intende acquistare a chi intende vendere. Può essere *confirmatoria*, e in questo caso se recede dal contratto chi vende deve restituire il doppio a chi voleva comprare, mentre se recede chi voleva comprare la caparra resta in mano al venditore.

La parte lesa però può scegliere in opzione se chiedere ugualmente l'esecuzione del contratto oppure chiedere i danni derivanti dalla mancata esecuzione del contratto. Oppure può essere *penitenziale*: in questo caso il meccanismo è identico a quello della caparra confirmatoria, ma la parte lesa deve accontentarsi dell'incasso della caparra e non può accampare altre pretese.

CAP E FLOOR

I contratti cap e floor equivalgono a portafogli di opzioni sui tagli d'interesse. A date prefissate l'acquirente del cap ha diritto di ricevere la differenza tra dati tassi di mercato e i valori dei tassi determinati nel contratto, se tale differenza è positiva.

Con il contratto floor l'acquirente ha il diritto di ricevere la differenza, se positiva, tra i tassi del contratto e dati tassi di mercato. Nei contratti di mutuo più semplicemente si intendono dei limiti prefissati oltre o la di sotto dei quali l'istituto erogatore si impegna a non adeguare i tassi.

CAPITAL GAIN

Guadagno derivante da un'attività di compravendita di strumenti finanziari (azioni, obbligazioni, titoli di Stato, derivati valute) o immobiliari, pari alla differenza positiva tra il prezzo di vendita e prezzo di acquisto.

CAPITALE NOMINALE

Valore nominale di un titolo o, nel caso di un prestito, importo complessivamente erogato.

CAPITOLATO

Descrizione dei materiali e delle finiture con cui viene realizzata una casa in costruzione.

CARTOGRAFIA

Rappresentazione del terreno attraverso l'individuazione e la descrizione grafica di tematismi propri (delimitazione del possesso, dell'altimetria, ecc.).

CARTOGRAFIA DIGITALE

L'insieme delle informazioni cartografiche memorizzate e gestite da computer. Tale soluzione facilita la riproduzione e la trasmissione delle informazioni, impedisce il degrado fisico della mappa ed aumenta la capacità di trattazione dei dati ad essa associati (gestione dei dati mediante sistemi informativi territoriali, generazione di modelli tridimensionali del terreno, ecc.).

CARTOLARIZZAZIONE

La cartolarizzazione dei crediti (securitization) consente alle aziende di raccogliere risorse finanziarie sui mercati mobiliari a fronte della cessione degli attivi di cui sono titolari. Cartolarizzare è un'alternativa alle modalità di raccolta tradizionali.

La cartolarizzazione dei crediti è tuttavia costosa: numerose commissioni da pagare, per via dell'elevato numero di partecipanti all'operazione di securitization; elevato numero di transazioni da effettuare; elevato sforzo organizzativo; intervento di intermediari specializzati e professionisti, quali avvocati e commercialisti. Caratteristiche degli attivi da cedere sono: mutui ipotecari, prestiti per il credito al consumo, crediti in sofferenza, crediti concessi ad enti locali o al tesoro; possono essere già esistenti oppure futuri (royalties); devono avere una vita residua lunga; prevedere un piano di rimborso chiaro e definito; presi singolarmente sono di modesta entità.

Origination degli attivi in un'operazione di cartolarizzazione: una banca, un'istituzione finanziaria, un ente pubblico (originator) concede prestiti a terzi. Questi ultimi si impegnano a remunerare periodicamente il prestito ed a rimborsare il capitale a scadenza.

Strutturazione di un'operazione di cartolarizzazione: l'originator o l'advisor selezionano i crediti da cedere, individuano i soggetti da coinvolgere nell'operazione e definiscono l'architettura contrattuale. Con la cartolarizzazione da crediti e cessione di crediti si derivano come beni di secondo grado consistenti quantità di strumenti finanziari con tutti i risultati di segno positivo che non sarà più il caso di ricordare.

CASA D'EPOCA

In teoria è un edificio di almeno cinquant'anni ma nato come signorile. Nella pratica l'espressione si usa anche per un palazzo vecchio ben rimesso a posto. Ad esempio una casa di ringhiera sui Navigli a Milano.

CASH COLLATERAL ACCOUNT

Tipo di credit enhancement ottenuto in genere da parte di una banca nella forma di un deposito in contanti, opportunamente reinvestibile.

CASH FLOW BOND

Titoli del tipo ABS emessi nella forma di obbligazioni, per esempio come nel caso delle collateralised mortgage obligation bond.

CATASTO

Ufficio incaricato di custodire e aggiornare le planimetrie dei fabbricati e le mappe dei terreni; esso riveste anche una non meno importante funzione ai fini fiscali.

CATASTO GEOMETRICO PARTICELLARE

Insieme delle unità elementari di possesso (*particelle*) individuate geometricamente mediante rappresentazione cartografica (*mappa*) ed alle quali è associata la valutazione della redditività degli immobili.

CATEGORIA CATASTALE

Gli edifici sono suddivisi in alcune grandi tipologie, a seconda del loro utilizzo e cioè **A** (*abitazioni*), **B** (*edifici collettivi*), **C** (*magazzini, negozi, autorimesse*), **D** (*immobili utilizzati a scopo imprenditoriale*), **E** (*immobili speciali*). Nell'ambito di queste categorie sono operate ulteriori distinzioni, a seconda delle caratteristiche di pregio e di utilizzo dei vari tipi di immobile. Ad esempio, fra le abitazioni si distinguono nove categorie: con **A1** si identificano gli immobili signorili, con **A8** le ville e con **A4** le abitazioni popolari. Ogni categoria è poi ulteriormente suddivisa in *classi*, che identificano la qualità e lo stato dell'immobile; in certi casi si può anche arrivare ad avere 20 classi per la stessa categoria, con fortissime oscillazione di valori.

CENTRI COMMERCIALE A TEMA

Centri Commerciali a tema: comprendono punti vendita specializzati in una sola categoria (fashion, gioielli, antiquariato, sport wear, toys, casa) oppure punti vendita appartenenti a più categorie che si rivolgono a

specifici target di consumatori (singles, teen-agers, turisti). Generalmente è il complesso dell'offerta del Centro che fa da ancora, anche se attualmente compaiono sempre più le attività di ristorazione e di leisure ad aumentarne la forza di attrazione.

CENTRI COMMERCIALI (Classificazione)

Per dimensione e tipologia: Centro Commerciale di vicinato o piccolo Centro: GLA non superiore ai 5.000 mq. Centro Commerciale di medie dimensioni: GLA compresa fra i 5.001 mq ed i 20.000 mq. Grande Centro Commerciale: GLA compresa fra i 20.001 mq ed i 40.000 mq. Centro Commerciale Regionale: GLA superiore ai 40.000 mq. Per localizzazione: L'ubicazione del Centro permette di evidenziare tre distinte categorie di localizzazione: urbana: rappresentata dalle aree centrali ad alta densità commerciale; periferica: ovvero in zone semicentrali o al limite dell'area urbana, ad intensità commerciale limitata; extra urbana: in aree a scarsa densità commerciale, ma ben servita da importanti vie di comunicazione. Per tipo di utilizzo: Singolo: quando è inserito in un complesso immobiliare utilizzato unicamente a Centro Commerciale; Multiplo: quando è inserito in un complesso polifunzionale (residenziale, direzionale, funzioni pubbliche, hotel ecc.).

CENTRI COMMERCIALI DI RINNOVO URBANO

Centri Commerciali di rinnovo urbano: costituiscono elemento fondamentale di rivitalizzazione di aree urbane in declino o del riutilizzo di zone deindustrializzate.

In questi Centri un ruolo fondamentale è giocato dalle attività di entertainment, dalla ristorazione e dalle attività di servizio alla clientela, mentre il merchandising mix commerciale è soprattutto collegato alla mission del complesso, alla sua ubicazione ed alla clientela residente e/o turistica che si vuole attrarre. La loro dimensione è correlata all'area in ristrutturazione ed al progetto complessivo.

CENTRO COMMERCIALE (Definizione)

Per Centro Commerciale si intende un complesso di esercizi indipendenti pianificato e realizzato con criteri univoci, la cui dimensione, merchandising mix, servizi comuni, attività complementari e parcheggio sono commisurati all'area di attrazione e che si avvale permanentemente di una gestione e di una immagine unitaria/coordinata. Un Centro Commerciale deve quindi presentare e soddisfare i seguenti requisiti: criterio unitario di ideazione, sviluppo, concezione architettonica; pluralità di insegne commerciali e servizi diversificati; esistenza di superfici despecializzate o specializzate che funzionino da unità trainanti locomotive, o ancora tali da assicurare forza di attrazione per il complesso del Centro; presenza di un parcheggio le cui caratteristiche siano rapportate alla tipologia, dimensione del centro ed affluenza prevista; il parcheggio può essere ad uso esclusivo del Centro o ad uso misto con altre attività; composizione ed organizzazione di un'offerta commerciale e di servizi diversificati, stabilita a livello studi di fattibilità in relazione all'area di attrazione; gestione unitaria espletata da un soggetto autonomo ad hoc preposto, che garantisca tutte le prestazioni ed i servizi collegati alla gestione immobiliare, alla gestione commerciale, alla direzione del Centro ed alla promozione continuative dell'immagine comune; presenza di un Consorzio, Associazione o altre forme giuridiche ammesse dalla Normativa vigente degli operatori presenti nel Centro.

CIRCUITO DI SCAMBIO

Organizzazione internazionale che permette lo scambio di periodi di soggiorno tra proprietari di quote di multiproprietà. Le più importanti sono Rci e Interval International.

CITY LOGISTIC

Distribuzione merci nei centri urbani.

CLASSE

Grado di produttività classificante un determinato immobile nell'ambito della stessa qualità (nel caso di immobili rurali) o categoria catastale (nel caso di immobili urbani) di un dato Comune. Ai terreni migliori viene attribuita la prima classe, ai peggiori l'ultima, intercalando le classi intermedie.

Per gli immobili urbani la classificazione individua gradi di maggior apprezzamento passando dalla classe prima a quella più alta.

CLAUSOLE VESSATORIE

Le clausole vessatorie sono quelle imposte dal contraente più forte e sono particolarmente gravose per la controparte. Queste clausole devono essere approvate specificamente da entrambi le parti. Infine le clausole vessatorie sono valide se specificamente sottoscritte e accettate.

CLOSED MORTGAGE

Prestito garantito da ipoteca su beni immobili nel quale i beni non possono essere impiegati come garanzia per altri finanziamenti e nel quale il rimborso anticipato è soggetto all'approvazione dei possessori dei titoli di credito legati al prestito.

COLLAUDO

Attività erariale consistente nella verifica fatta per controllare che i lavori eseguiti rispettino le condizioni indicate dalla legge, o che i prodotti acquistati siano adatti a soddisfare le esigenze; può essere eseguito dalla pubblica amministrazione o da un tecnico abilitato (v. anche perizia).

COLLAR

Definizione inglese che si usa per definire i mutui con una sorta di protezione, cioè quando è fissato un tasso massimo, detto anche CAP. Ci sono anche soluzioni con punto minimo detto FLOOR, oltre il quale il tasso non può scendere.

COLLATERAL INVESTED ACCOUNT

Tipo di credit enhancement esterno (con caratteristiche analoghe a una tranche subordinata), che può essere acquistato individualmente da un terzo soggetto o cartolarizzato e collocato sul mercato.

COLLATERALISED BOND OBLIGATION (CBO)

Cash flow bond emessa a fronte della cessione di obbligazioni o di altri titoli a reddito fisso.

COLLATERALISED LOAN OBLIGATION (CLO)

Cash flow bond emessa a fronte della cessione di un portafoglio di prestiti bancari.

COLLATERALISED MORTGAGE OBLIGATION (CMO)

Cash flow bond emessa a fronte della cessione di un portafoglio di mutui ipotecari.

COLLOCAMENTO

Il procedimento di emissione del titolo sul mercato o comunque (nel caso di collocamento privato) nei confronti degli investitori. Operazione attraverso la quale i titoli vengono posti in vendita sul mercato e acquistati dagli investitori.

CO - MANAGER

La maggior parte delle Ipo e delle offerte secondarie presentano più di un underwriter. E' chiamato lead-manager chi controlla l'offerta, i restanti underwriter sono detti co-manager.

COMMERCIAL MORTGAGE

Finanziamento a lungo termine garantito da ipoteca su immobilizzazione commerciali. Può arrivare a coprire estensioni temporali fino a 40 anni.

COMMISSIONE DI GESTIONE

Commissione applicata a titolo di compenso per l'attività di gestione dei valori mobiliari del fondo e rappresenta quella percentuale del patrimonio totale del fondo che la società di gestione trattiene. La commissione di gestione è normalmente più alta per i fondi azionari e più bassa per quelli obbligazionari. Questa commissione è calcolata e trattenuta quotidianamente dalla società di gestione, ed è direttamente applicata al valore quotidiano della quota del fondo. In questo senso la commissione di gestione non è un costo palese: i rendimenti del fondo calcolati sull'andamento della quota sono già comprensivi della stessa commissione di gestione. Dal punto di vista pratico questa commissione tende a ridurre il rendimento complessivo del fondo: infatti a parità di performance lorda di due fondi, quello con una commissione di gestione superiore sarà penalizzato ed avrà quindi un minore rendimento.

Nel caso delle gestioni patrimoniali le commissioni di gestione, pur avendo lo stesso significato, sono normalmente calcolate su base trimestrale e sono palesemente espresse, quindi appaiono in modo più chiaro all'investitore.

COMMISSIONE DI PERFORMANCE

Commissione trattenuta dalla società di gestione in base esclusivamente ai risultati conseguiti dal fondo. La percentuale è solitamente commisurata all'incremento del valore della quota rispetto all'incremento di un

parametro di riferimento. Questo parametro di riferimento può essere sia il benchmark, sia altri parametri come ad esempio l'inflazione.

COMMISSIONE DI SOTTOSCRIZIONE

Commissione pagata dall'aderente a un fondo al momento della sottoscrizione e in occasione dei versamenti successivi. Questa commissione varia da fondo a fondo e solitamente è più elevata per i fondi azionari. Generalmente, la commissione di ingresso rappresenta il maggior costo a carico del sottoscrittore ed è una tantum.

COMODATO

Concessione a titolo gratuito dell'uso di un bene. In campo immobiliare si applica in genere quando si vuole ufficializzare che una casa di proprietà viene abitata da un familiare, ottenendo in questo modo vantaggi fiscali su Irpef e Imu. Ci sono due differenze fondamentali con la locazione:

1) la gratuità del contratto; 2) la durata, che può essere interrotta non appena il legittimo proprietario intenda utilizzare per sé l'immobile.

COMPRAVENDITA

La compravendita è un contratto consensuale che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa o il trasferimento di un altro diritto, verso il corrispettivo di un prezzo.

Il prezzo deve essere sempre determinato o determinabile: in difetto il contratto risulta nullo.

COMPROMESSO (CONTRATTO PRELIMINARE)

Il "contratto preliminare" di compravendita (comunemente detto "compromesso") è il contratto con cui le parti interessate si accordano per iscritto sulle modalità della compravendita. Può essere stipulato per scrittura privata non autenticata o autenticata dal notaio; nel secondo caso è obbligatoria la trascrizione dell'atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Nel compromesso vanno indicati per iscritto: i dati anagrafici dei contraenti; il prezzo di vendita dell'immobile; la descrizione dell'immobile con i dati catastali; i tempi e modi di pagamento; la somma ricevuta a titolo di caparra confirmatoria; la conformità dell'immobile alle disposizioni di legge e ai regolamenti urbanistici ed edilizi (condono edilizio compreso); la data entro la quale dovrà essere stipulato il rogito e il notaio incaricato a redigerlo. Il venditore deve garantire la libertà da vincoli, pesi, oneri, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche o, in caso lo stesso sia gravato da formalità pregiudizievoli, impegnarsi a renderlo libero a sue proprie cure e spese prima del rogito notarile.

CONCERTAZIONE

Rappresenta i processi di interazione e di negoziazione tra soggetti diversi, nella fase di definizione delle scelte che riguardano una città o un territorio. Di solito è riferito al dialogo tra soggetti istituzionali (comuni, province, regioni, comunità montane, comprensori, autorità di bacino, ecc.), agenzie pubbliche (enti di gestione di ferrovie, strade, acquedotti, fonti di energia, mezzi di comunicazione, ecc.) e soggetti privati (sindacati, associazioni di categoria, organizzazioni economiche e imprenditoriali, imprese, cooperative, partiti, etc.). Spesso il termine viene confuso con quello di "partecipazione"; in realtà i due concetti sono molto diversi, perché la concertazione è già mediata da un concetto di "rappresentanza" preesistente al momento in cui il dialogo tra i diversi soggetti prende corpo e si svolge in prevalenze tra soggetti in qualche modo istituzionalizzati, mentre la partecipazione è un processo più allargato che coinvolge gli abitanti e le loro spontanee forme di organizzazione.

CONCESSIONE EDILIZIA

Regolata principalmente dalla legge Bucalossi n. 10/1977 art. 1, viene rilasciata da parte del Sindaco al proprietario dell'immobile (terreno o fabbricato) per ogni attività urbanistica-edilizia subordinata ad approvazione in conformità agli strumenti urbanistici ed edili vigenti e dietro pagamento di oneri e contributi. Sulla concessione sono previsti i termini di inizio e ultimazione dei lavori pena la decadenza della stessa concessione.

Gli oneri concessori da pagare sono relativi l'urbanizzazione primaria, secondaria ed al costo di costruzione. In altre parole la Concessione Edilizia è l'atto con cui il Comune concede la costruzione di un immobile purché la destinazione d'uso e i volumi realizzati rispettino gli strumenti urbanistici. Qualsiasi difformità dalla concessione costituisce abuso edilizio. Un'abitazione con abusi non sanati non può essere venduta.

CONDOMINIO

Edificio a proprietà divisa (cioè dove ognuno ha una sua porzione di proprietà esclusiva) dove però vi siano anche parti comuni.

CONDONO EDILIZIO

È il provvedimento di legge con il quale si consente in deroga alle norme di regolarizzare le violazioni edilizie commesse in passato a fronte del pagamento di una somma, dovuta a titolo di oblazione. La documentazione relativa al condono edilizio può quindi assumere particolare rilevanza nella compravendita immobiliare in quanto certifica l'assenza di irregolarità edilizie dell'immobile.

CONDUTTORE

Nel linguaggio giuridico identifica l'inquilino.

CONFEDILIZIA

La maggiore associazione dei proprietari edilizi.

CONFERENZA DEI SERVIZI

È una particolare procedura prevista dalla Legge n. 241/90 di semplificazione dell'azione amministrativa che viene attivata, di regola, quando sia opportuno effettuare un esame contestuale di vari interessi pubblici coinvolti in un procedimento amministrativo, ovvero, quando l'amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla osta o assensi di altre amministrazioni pubbliche e non li ottenga, entro quindici giorni dall'inizio del procedimento, avendoli formalmente richiesti. La conferenza tra i rappresentanti di tutte le amministrazioni interessate è, inoltre, lo strumento per il perfezionamento dello "accordo di programma".

CONSERVATORIA DEL REGISTRO

Ufficio dove si conservano e si aggiornano i documenti che attestano i passaggi di proprietà degli immobili.

CONSENSUS

Esprime le previsioni sull'andamento delle principali variabili finanziarie e dei risultati societari come media delle opinioni espresse dagli analisti dei principali Uffici Studi del mondo.

CONSISTENZA CATASTALE

Per quanto riguarda la consistenza delle categorie ordinarie cat. "A" (DPR 1142/49), il computo della consistenza si deve tener conto principalmente di quattro elementi fondamentali:

1. vano principale
2. accessori diretti
3. accessori indiretti
4. dipendenze

I vani catastali non corrispondono ai vani fisici delle abitazioni. I vani catastali sono i locali utili effettivi detti anche vani principali (camere, stanze, saloni, soggiorni, ecc.); in linea di massima l'ampiezza di un vano non può superare i 15/20 mq, i vani principali vengono contati un vano, la cucina viene contata un vano indipendentemente dalla superficie. Gli accessori diretti (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, ecc.) vengono contati un terzo di vano. Gli accessori complementari (soffitte, cantine, ecc.) vengono contati un quarto di vano. Se un vano ha superficie inferiore a quella minima prevista dal Catasto, anche se esso viene utilizzato come vano principale va conteggiato come accessorio diretto. Invece, se un vano ha superficie maggiore di quella massima prevista dal Catasto, si calcola l'eccedenza. In quanto alle dipendenze (scoperti esclusivi, vani di servizio in comune, ecc.) vengono conteggiate come percentuale della consistenza complessiva fino ad un massimo del 10%. La consistenza viene arrotondata al mezzo vano.

Per quanto riguarda gli immobili a destinazione commerciale (gruppo C, come negozi C/1, magazzini C/2, garage C/6, ecc.) la consistenza viene espressa in metri quadrati che corrispondono alla superficie netta di tali immobili. Fanno eccezione i negozi (categoria C/1) per i quali vengono contati per intero i metri quadrati dei locali principali (effettivamente adibiti a negozio, bottega, bar, ristorante, ecc.) mentre i locali accessori (retrobottega, servizi igienici, locali di deposito, ecc.) vengono calcolati in percentuale (50%); sempre per i negozi la percentuale riferita alle dipendenze può arrivare fino al 20% della consistenza.

CONSULENTE IMMOBILIARE

Chi intermedia una transazione di vendita di una casa. Il consulente non deve mai essere proprietario dell'immobile e deve essere iscritto al ruolo dei mediatori tenuto presso le camere di commercio.

CONTROPARTE DI UN CONTRATTO "CAP"

Soggetto che, nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione, è controparte di un contratto derivato del tipo "cap".

CONTROPARTE DI UN CONTRATTO "SWAP"

Soggetto che, nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione, è controparte di un contratto swap.

COOPERATIVA

Gruppo di soci che con pari diritti e doveri si fanno promotori di un'iniziativa imprenditoriale. In campo immobiliare formare una cooperativa significa unirsi per costruire direttamente una casa. Il minimo dei soci per dare vita a una cooperativa è 18.

CORE AREA

Include scale, ascensori, disimpegni comuni e cavedi per la parte non affittabile e servizi igienici, mobiletti fancoils, le strutture interne come pilastri e muri portanti per la parte affittabile.

CORPORATE GOVERNANCE

Locuzione con cui si fa riferimento al governo dell'impresa, ovvero agli organi dell'azienda e alle loro relazioni, ad esempio, sulla ripartizione dei compiti, l'assunzione delle responsabilità o l'esercizio reale del potere di prendere decisioni.

CREDIT ENHANCEMENT

Iniziativa presa dal soggetto originator di un'operazione di cartolarizzazione per contrastare il rischio di un'eventuale negativa performance degli attivi ceduti e ridurre in questo modo i rischi di perdita o migliorare il giudizio di rating. Il credit enhancement può essere interno (come nel caso della subordinazione o della overcollateralisation) o esterno (per esempio attraverso lettere di credito o in generale garanzie di terzi soggetti).

CREDITO ROTATIVO

Credito che prevede la ricostituzione del capitale disponibile in funzione dei rimborsi progressivi da parte del soggetto finanziato.

CUCINA ABITABILE

E' tale quando vi possono mangiare almeno 4 persone. Il locale quindi deve avere superficie non inferiore ai 10 metri quadrati. Il tinello è una cucina abitabile direttamente comunicante con una sala; se di piccole dimensioni si chiama semplicemente angolo cottura.

DATORE DI IPOTECA

E' colui il quale costituisce ipoteca a favore di un debito contratto da un'altra persona.

DEBITO RESIDUO

E' la parte del debito rimanente in seguito alla periodica restituzione rateale.

DEBITO MEZZANINO

Forma di debito ad alto rendimento, che in termini di priorità relativamente ai pagamenti si colloca tra il patrimonio e il debito in senso stretto.

DEPOSITO CAUZIONALE

Somma versata a garanzia. Nella locazione la versa l'inquilino per garantire la buona conservazione della casa.

DESTINAZIONE D'USO

Funzione (residenza, attività produttive ecc.) a cui, in base alle norme urbanistiche e edilizie o nei fatti, è destinato uno spazio o edificio urbano. Può essere principale, quando qualifica le caratteristiche di una zona, complementare quando integra quella principale; eventuale quando pur non rientrando nei primi due casi non è esplicitamente in contrasto con essi.

DIA (Denuncia Inizio Attività)

E' la sigla di Dichiarazione di inizio attività. È una certificazione che consente di avviare i lavori per interventi edilizi privati minori senza dover attendere autorizzazioni o nulla osta. L'unica condizione è che venga presentato un progetto redatto e certificato da un professionista abilitato, in grado di accertare il rispetto delle norme urbanistico-edilizie.

DIRITTO DI ABTAZIONE

vedi usufrutto

DIRITTO DI SUPERFICE

Diritto ad utilizzare un immobile senza però acquisire anche il possesso del terreno su cui è edificato. Dura fino a 99 anni. In pratica è come una locazione a lunghissimo termine per cui si sia versato in anticipo un canone complessivo. Per il diritto italiano infatti un edificio è posseduto da chi possiede il terreno.

DIRITTO DI USO

vedi usufrutto

DOMANDA DI FINANZIAMENTO

E' il documento mediante il quale una persona manifesta la propria volontà a richiedere un finanziamento.

DUE DILIGENCE

Letteralmente "diligenza dovuta", in pratica quella "del buon padre di famiglia". Per definizione comune, è l'insieme di attività (svolte solitamente e preventivamente in caso di investimento, generalmente ad opera di consulenti specializzati esterni), mirate ad approfondire solitamente in più step la situazione tecnico-edilizia, urbanistica, ambientale, amministrativa, fiscale e di mercato di un immobile, o di una società proprietaria di immobili. Processo d'indagine che unisce la verifica dello stato di fatto con quella documentale.

EBIT

Acronimo di Earnings Before Interest and Taxes. Corrisponde al risultato operativo (RO) di una società.

EBITDA

Acronimo di Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, Amortization. Corrisponde al margine operativo lordo (MOL) di una società.

ECO-AUDITING

Letteralmente "verifica ambientale". E' l'indagine conoscitiva sistematica mirata all'identificazione delle sostanze pericolose eventualmente presenti in un fabbricato o in un terreno.

EDIFICAZIONE

Modalità di insediamento degli edifici, singolarmente o a gruppi, sul territorio. Può essere chiusa, aperta, estensiva o intensiva a seconda delle forme e delle densità in cui si realizza.

EMITTENTE

Soggetto emittente dei titoli ABS nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione, tipicamente rappresentato dalla società-veicolo (special purpose vehicle o SPV).

ENVIROMENTAL LIABILITIES

Letteralmente "passività ambientali", cioè gli elementi di "non sicurezza" di un edificio e di un suolo, a causa di attività non solamente industriali inquinanti, con materiali pericolosi. Presuppongono forzatamente interventi di bonifica e comunque di "messa in sicurezza", e conseguentemente abbattano il valore commerciale dell'immobile. Spesso conducono a contenzioso.

ENVIRONMENTAL FORENSICS (EF)

E' un termine intraducibile in italiano, che nella sua generalità si riferisce al complesso delle discussioni che coinvolgono le discipline, le applicazioni professionali dell'ambiente, insieme agli studi di diritto ambientale ed alle evoluzioni normative della materia.

ENVIRONMENTAL PROTECTION AGENCY (EPA)

Agenzia USA per la protezione dell'ambiente.

EQUITY

Capitale di finanziamento di un'impresa, corrispondente al patrimonio netto, costituito dal capitale investito o dai soci, dalle riserve e dall'utile.

EROGAZIONE

Atto con il quale l'importo del mutuo concesso dalla Banca viene definitivamente consegnato al mutuatario.

ESECUZIONE

Vendita coatta (cioè fatta per forza di legge e non per volontà del proprietario) di un immobile dato in garanzia di un debito.

ESPROPRIAZIONE

E' quell'istituto di diritto pubblico in base al quale un oggetto, previo pagamento di una giusta indennità, viene privato in tutto o in parte di uno o più beni immobili di sua proprietà per una causa di pubblico interesse legalmente dichiarata. *L'espropriante* è il soggetto a vantaggio del quale viene promossa l'espropriazione, normalmente è un Ente Pubblico ma può essere anche un Ente Privato. *L'espropriato* è colui che subisce l'esproprio.

ESTIMO

E' la disciplina che si occupa delle valutazioni immobiliari.

ESTINZIONE ANTICIPATA

E' il rimborso da parte del mutuatario del debito residuo prima della scadenza del finanziamento. A fronte di tale operazione, generalmente le banche stabiliscono il pagamento di una penale in percentuale all'importo da estinguere; di solito l'estinzione di un mutuo a tasso fisso risulta più onerosa rispetto al variabile.

EURIBOR (Euro interbank offered rate)

È il tasso interbancario che da gennaio 1999 ha sostituito il Ribor e tutti i parametri dei paesi che hanno aderito all'euro. È rilevato dalla Banca centrale d'Europa e pubblicato sui giornali economici. È il tasso interbancario per i prestiti a breve termine, in altre parole il tasso di interesse applicato dalle banche per cedere a prestito depositi di importo rilevante per periodi inferiori all'anno. L'Euribor viene rilevato per durate da 1 a 12 mesi. Esso viene diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea con quotazioni a 1 mese, 3 mesi, 6 mesi. In altre parole è il costo del denaro per le transazioni interbancarie a breve termine, indica il tasso a cui le banche regolano le loro transazioni in Euro. E' di gran lunga il parametro più adoperato per calcolare le variazioni dei tassi dei mutui.

EURIRS

Tasso interbancario di riferimento, utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso fisso. E' diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria europea ed è pari ad una media ponderata delle quotazioni alle quali le Banche operanti nell'Unione Europea realizzano l'Interest Rate Swap(vedi I.R.S.).

EXCESS SPREAD

Valore degli interessi prodotti dal portafoglio di asset cartolarizzati al netto delle spese sostenute per l'operazione, comprensive dei costi operativi e degli interessi pagati sui titoli emessi. L'excess spread può essere utilizzato per coprire perdite che si verificano durante la vita dell'operazione o per effettuare un accantonamento a fronte di possibili perdite future.

FACILITY MANAGEMENT

Letteralmente "gestione di attrezzature/servizi" (facility). E' l'attività aziendale preposta alla gestione degli immobili strumentali di un'azienda /ente, sia dal punto di vista degli spazi che dei servizi correlati. Spesso comprende anche i servizi alle persone.

FACTORY OUTLETS CENTERS

Si tratta di aggregazioni di punti vendita dove vengono offerte rimanenze, resi, linee sperimentali, eccedenze di produzione di articoli di marca a prezzi scontati. Sono generalmente di ampia dimensione, localizzati in

un'area extra urbana ben fornita di vie di comunicazione e si completano con servizi di ristorazione e per il tempo libero.

FIDEIUSSIONE

E' l'atto con cui un soggetto garantisce l'adempimento di una obbligazione altrui; in questo caso il garante si obbliga personalmente verso il creditore. E' la forma di garanzia più utilizzata nei contratti di mutuo.

FOGLIO DI MAPPA

Rappresentazione cartografica catastale di una porzione limitata di territorio di un Comune. La scala di rappresentazione è, in genere 1:2000, più raramente 1:1000 ed 1:4000. L'insieme dei fogli di mappa di un intero Comune è rappresentato nel cosiddetto Quadro d'Unione.

FONDI PENSIONE

I fondi pensione sono fondi regolamentati da norme ben specifiche con l'obiettivo di accantonare quanto necessario per pagare la previdenza integrativa: il funzionamento e le caratteristiche dei fondi pensione sono ben distinti da quelle dei fondi comuni. Si possono individuare due categorie di fondi pensione: i fondi pensione chiusi, ai quali possono partecipare solo gli appartenenti ad una specifica categoria lavorativa, ed i fondi pensione aperti, la cui sottoscrizione è aperta a qualsiasi lavoratore.

FONDI STRUTTURALI

Costituiscono gli strumenti finanziari di cui si avvale la Comunità Europea per perseguire l'obiettivo della coesione economica e sociale tra le varie regioni europee. Essi sono i serbatoi finanziari attraverso i quali la Comunità sostiene alcune delle politiche settoriali in campo sociale, regionale, ambientale, energetico e nella ricerca e sviluppo. Sono mirati in particolare alle politiche di correzione degli squilibri regionali. Il titolo V sulla "coesione economica e sociale" introdotto con l'Atto unico e i cinque successivi regolamenti di attuazione entrati in vigore nel 1989, modificati nel 1993 e aggiornati nel 1999, ne disciplinano le dotazioni finanziarie e le modalità di funzionamento.

FONDO A DISTRIBUZIONE DI PROVENTI

Fondo in cui le plusvalenze eventualmente realizzate vengono (totalmente o parzialmente) distribuite ai sottoscrittori con cadenza periodica, di solito una volta all'anno. A ogni distribuzione dei proventi realizzati, il valore della quota del fondo diminuisce. Questa categoria di fondi rappresenta una minoranza.

FONDO AD ACCUMULAZIONE DI PROVENTI

Fondo in cui le plusvalenze realizzate non vengono distribuite ai sottoscrittori, ma vanno ad aumentare il valore complessivo del fondo. Il sottoscrittore riceve una somma di denaro solo nel momento in cui vende le quote. Quando si parla genericamente di fondi comuni, si allude sempre a fondi che possiedono questa caratteristica.

FONDO APERTO

Fondo il cui patrimonio varia continuamente per effetto dei riscatti, che provocano una diminuzione del patrimonio, e delle nuove sottoscrizioni, che ne determinano un aumento. In ogni momento i risparmiatori possono acquistare delle quote dalla società di gestione, che provvede a emettere nuove quote, o vendere le quote, che vengono riacquistate dalla società di gestione. Quando si parla genericamente di fondi comuni, si allude sempre a fondi che hanno questa caratteristica.

FONDO CHIUSO

Fondo il cui patrimonio, e quindi il numero delle quote, è fissato al momento della sua promozione. Eventuali incrementi del patrimonio possono essere effettuati solo con un aumento del capitale sociale. Le quote del fondo possono essere acquistate solo in Borsa. Per quanto riguarda la vendita, se il fondo ha una scadenza, viene liquidato e i guadagni vengono ripartiti fra i sottoscrittori, se non è prevista una scadenza, le quote possono essere vendute solamente in Borsa. Generalmente i fondi chiusi investono in imprese non quotate di piccole e medie dimensioni.

FONDO ETICO

Investe esclusivamente in società le cui politiche sono conformi a un'etica sociale e/o ambientalista.

FONDO IMMOBILIARE

Fondo che gestisce un patrimonio immobiliare. I fondi immobiliari sono in genere dei fondi chiusi in quanto una società di gestione può far fronte ai riscatti solo se l'oggetto dell'investimento è facilmente liquidabile. Attenzione: il fondo immobiliare è da ritenersi altra cosa rispetto ad un fondo di investimento che investe in titoli azionari di società operanti nel settore immobiliare.

FRANCHISING

Affiliazione commerciale. E' un contratto con cui un'impresa concede a un'altra impresa la possibilità, in cambio di un canone, di sfruttare il suo marchio e il suo know how. E' molto diffuso nel settore delle agenzie immobiliari.

FRANGIA

Area al confine fra due aree omogenee, come fra la pianura e la montagna. Nelle città si dicono di frangia le zone di passaggio fra il centro e la periferia, irregolari nel tessuto urbanistico, prive di riconoscibili elementi ordinatori caratteristici

FRAZIONAMENTO

E' lo strumento mediante il quale si divide una o più particelle catastali dando origine ad una o più nuove particelle, rilevazione da depositare al Catasto.

GARANZIA PERSONALE

E' l'atto con cui una parte, obbligandosi personalmente verso il creditore garantisce con il proprio patrimonio, l'adempimento di una obbligazione altrui. Un esempio tipico di garanzia personale è la Fideiussione.

GARANZIA REALE

Si tratta di garanzie che attribuiscono al creditore, in caso di insolvenza da parte del debitore, il diritto di esigere il realizzo della cosa data in garanzia; ipoteca e pegno sono esempi di garanzie reali.

GDP

Acronimo di Gross Domestic Product. Valore della produzione totale di beni e servizi dell'economia, aumentata delle imposte indirette sulle importazioni e al netto dei consumi intermedi, rappresenta la misura fondamentale dell'andamento dell'attività economica. In italiano PIL.

GEODETICA

La linea più breve che unisce due punti su una superficie non piana rappresentante il globo terrestre (geoide).

GEOTOPOCARTOGRAFIA

Misurazione della terra con la relativa rappresentazione topografica su base geodetica.

GESTORE

Figura incaricata dalla società di gestione di seguire la gestione del portafoglio di un fondo comune di investimento, acquistando e vendendo valori mobiliari sulla base del regolamento del fondo stesso.

GLOBAL COORDINATOR

Banca o Società di intermediazione mobiliare (Sim) che coordina il consorzio di collocamento e segue una società in tutto il processo di offerta dei propri strumenti finanziari sul mercato.

GOLDEN SHARE

Strumento con cui nell'esperienza britannica di privatizzazione alcuni poteri speciali di veto e di gradimento nella scelta degli acquirenti privati sono stati attribuiti (nello statuto delle imprese privatizzate) allo Stato, di solito in via transitoria, al fine di tutelare gli interessi pubblici in taluni settori.

GRADO IPOTECARIO

Su uno stesso bene immobile è possibile iscriverne più ipoteche che vengono definite con un grado, secondo l'ordine cronologico di iscrizione. Il grado di un'ipoteca è molto importante in quanto determina quale creditore avrà priorità rispetto ad altri ad essere soddisfatto; in poche parole, il titolare di un'ipoteca di primo grado sarà pagato per primo, col ricavo residuo della vendita verrà soddisfatto il titolare dell'ipoteca di secondo grado e così via.

GREEN SHOE

Nell'ambito del collocamento di azioni, è l'opzione che l'emittente offre ai consorzi di garanzia e di collocamento di acquistare al prezzo di offerta, entro un breve periodo dopo la data di collocamento, un ulteriore ammontare di azioni da classare presso gli investitori. Il termine deriva dal primo caso di impiego di questa modalità, sperimentato dalla Green Shoe Manufacturing Company.

GREY MARKET

Mercato, generalmente - Over the counter - nel quale è possibile negoziare i titoli di nuova emissione nei giorni precedenti il loro effettivo collocamento sul mercato primario.

GROSS AREA (GA)

Sta per "gross area", cioè superficie lorda totale di un immobile. E' solitamente usata nelle operazioni di compravendita.

GROSS EXTERNAL AREE (GEA)

Area totale dell'edificio calcolata al filo esterno dei muri perimetrali.

GROSS INTERNAL AREA (GIA)

Area totale dell'edificio calcolata al netto dei muri perimetrali. Include le strutture interne e il nucleo ed esclude eventuali impianti in copertura, le scale di sicurezza esterne, i locali interrati senza illuminazione naturale e i parcheggi.

GROSS LEASABLE AREA (GLA)

Sta per "gross leasable area", cioè superficie locabile lorda, comprensiva cioè dei muri esterni e di altri eventuali spazi destinati all'uso dei conduttori.

GROWING EQUITY MORTGAGE

Tipo di mutuo in cui il tasso di interesse è fisso ma i pagamenti periodici possono variare a seconda della volontà del sottoscrittore di protrarre più o meno a lungo la durata del finanziamento.

HOLDING

Società finanziaria che può esercitare il controllo su altre società delle quali possiede la maggioranza delle azioni.

ICI

L'imposta comunale sugli immobili meglio nota con l'acronimo "ICI" è un tributo comunale che grava sui fabbricati e sui terreni agricoli ed edificabili della Repubblica Italiana. Nata come Imposta straordinaria sugli immobili con il decreto legislativo 11 luglio 1992, n. 333 del Governo Amato, l'ICI ha preso la forma attuale con il decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 e si è rapidamente evoluta divenendo una delle entrate più importanti nel bilancio dei comuni italiani, sostituendo trasferimenti di fondi dallo Stato centrale. L'ICI è un'imposta sul patrimonio immobiliare; non è progressiva come le imposte sul reddito, ma grava sul valore del fabbricato con una percentuale fissa decisa dal Comune con un'apposita delibera del Consiglio Comunale, da emanarsi entro il 31 dicembre di ogni anno con effetto per l'anno successivo. Un elenco aggiornato di queste delibere è disponibile sul sito dell'ANCI (Associazione Nazionale Comuni Italiani). Il Governo Berlusconi con l'emanazione del decreto legge 93/2008, entrato in vigore il 29 maggio 2008, poi convertito in legge 126/2008 pubblicata sulla G.U. 174 del 26 luglio 2008, abolì del tutto l'imposta ICI sulla prima casa mantenendo l'esclusione delle abitazioni signorili, delle ville e dei castelli (Categorie catastali A/1, A/8 e A/9) già introdotta con la Finanziaria 2008. A partire dal 2012, il Governo Monti ha introdotto nuovamente l'imposta sulle prime case, definita impropriamente IMU (Imposta Municipale Unica).

IMMOBILE CAUZIONALE

Immobile fornito in garanzia dell'operazione, sul quale viene iscritta l'ipoteca.

IMPATTO AMBIENTALE

Insieme di effetti sull'ambiente delle modifiche indotte da trasformazioni d'uso: residenziali, produttive ecc. Assume connotati sia fisici che socioeconomici, che possono essere giudicati con la procedura tecnica - decisionale della Valutazione di Impatto Ambientale (VIA).

IMPIANTI ELETTRICI

Non è vendibile un'abitazione non in regola con la legge 46/90 sull'adeguamento degli impianti elettrici sulle norme di sicurezza. Al rogito va infatti allegata la dichiarazione di conformità dell'impresa che ha eseguito i lavori di adeguamento.

IMPOSTA FONDIARIA

Imposta applicata sulla rendita fondiaria (vedi).

IMPOSTE DI TRASFERIMENTO

Sono le imposte che vanno pagate all'atto della compravendita: registro (o Iva se a vendere è un'impresa), imposte ipotecarie e catastali, tutte a carico del compratore; Invim, a carico del venditore.

IMU

L'imposta municipale propria è nata come Imposta Municipale Unica (IMU) sulla componente immobiliare atta ad accorparsi in un'unica tassa l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati, e l'imposta comunale sugli immobili (ICI). Il Governo Berlusconi con il D. Lgs. n. 23 del 14 marzo 2011 (artt. 7, 8 e 9) pubblicato sulla GU n. 67 del 23 marzo 2011 ne stabiliva l'introduzione a partire dal 2014 limitatamente agli immobili diversi dall'abitazione principale (art. 8 comma 2). Il Governo Monti con il Decreto Legge n. 201 del 6 dicembre 2011 (G.U. n. 284 del 6 dicembre 2011 - Suppl. Ordinario n. 251), recante disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici (noto come "manovra Salva Italia") poi convertito, con modificazioni, in Legge dalla n. 214 del 22 dicembre 2011 (GU n.300 del 27 dicembre 2011 - Suppl. Ordinario n. 276) ha profondamente modificato la natura dell'imposta rendendola di fatto una nuova ICI sulle abitazioni principali ed anticipandone l'introduzione, in via sperimentale, a partire dal 2012 per poi essere applicata a regime a partire dal 2015. Il testo di legge distingue tra un'imposta "sperimentale" e un'imposta "a regime" anche se in realtà la sperimentazione del tributo è solo sulla carta, poiché nessuna norma prevede il vaglio degli effetti prodotti dall'anticipazione del tributo al 2012. A causa dei molteplici dubbi emersi in sede applicativa, con la Legge n. 44/2012 di conversione del D.L. n. 16/2012, sono stati approvati degli emendamenti che incidono sensibilmente sulla normativa IMU. In particolare vi sono delle novità sulla definizione di abitazione principale, sono stati previsti nuovi termini di pagamento ed è prevista la possibilità per i Comuni di equiparare al trattamento fiscale dell'abitazione principale gli immobili di proprietà di determinate categorie di soggetti.

INDUSTRIAL LOGISTIC

Si occupa della gestione fisica e dei flussi tra prodotti e approvvigionamenti.

INTEREST RATE SWAP (I.R.S.)

Contratto con il quale due parti concordano di scambiarsi flussi di interessi di differente natura (in quanto calcolati secondo diversi tassi di riferimento). In forza di tale contratto il debitore di un prestito a tasso fisso si impegna a pagare gli interessi di un prestito a tasso variabile che gravano sull'altro debitore e viceversa. In tal modo le due parti possono modificare la natura del loro debito senza estinguerlo per aprirne uno nuovo.

INVESTITORE

Generalmente si tratta di investitori istituzionali (compagnie di assicurazione, fondi di investimento, società finanziarie, fondi pensioni...) che hanno come obiettivo un r.o.i. continuativo sull'investimento effettuato derivante, da un lato dal flusso delle locazioni e dall'altro dall'aumento del valore capitale. Gli obiettivi di questo genere di investitori sono di regola a medio e lungo termine.

INVIM

Imposta sull'incremento di valore degli immobili. Fino al 2002 chi vende un immobile di proprietà ed ha comprato prima del 31 dicembre 1992 deve pagare un'imposta sulla differenza tra quanto speso al momento dell'acquisto e il valore catastale dell'immobile al 31 dicembre 1992.

A parità di imponibile, la tassa colpisce più pesantemente chi ha effettuato il guadagno in minor tempo.

IPO

Acronimo del termine inglese Initial Public Offering, indica l'offerta al pubblico di titoli di una società che ricorre al mercato dei capitali per la prima volta. In italiano OPV, Offerta Pubblica di Vendita.

IPOTECA

È un diritto reale di garanzia con il quale il debitore concede al creditore una garanzia su uno specifico bene (immobile, mobile registrato, diritto reale di godimento su un bene immobile, rendita dello Stato) di sua proprietà. Sul medesimo bene si possono iscrivere anche più ipoteche per crediti diversi e a ognuno di questi viene assegnato un numero d'ordine (grado di ipoteca). Si accende un'ipoteca quando si stipula il mutuo per l'acquisto di una casa. Le banche in genere accendono mutui solo contro ipoteche di primo grado. L'ipoteca copre tutto il valore del bene: non coincide quindi con l'importo erogato e segue il bene e non il debitore.

JOINT VENTURE

In economia aziendale una joint venture, in italiano una società mista, è un accordo di collaborazione tra due o più imprese, la quale unione definisce un nuovo soggetto giuridicamente indipendente dalle imprese co-venturer (se si parla di incorporated joint venture; qualora invece l'affare non dia vita ad una nuova azienda con propria personalità giuridica si parlerà di unincorporated joint venture oppure contractual joint venture).

INSOLVENZA

E' l'impossibilità di soddisfare una obbligazione assunta.

INTERESSI

Con questo termine si indica un compenso di norma periodico che il contraente di un mutuo deve versare al mutuante per l'utilizzo del capitale preso in prestito. Di solito il capitale viene messo a disposizione sotto forma di denaro e ciò implica nella maggior parte dei casi un versamento di interessi nella stessa forma. L'interesse viene di norma indicato in percentuale della somma messa a disposizione e si riferisce a un anno.

INTERESSI CONVENZIONALI

Interessi la cui misura è stabilita dalla volontà delle parti.

INTERESSI LEGALI

Interessi la cui misura è stabilita dalla legge.

INTERESSI DI MORA

E' quanto dovuto dal debitore ai sensi di legge o in base ad un accordo in caso di mancato pagamento nei termini stabiliti.

IPOTECA

È la garanzia reale normalmente richiesta dalla banca a garanzia del mutuo. L'ipoteca attribuisce al creditore, in caso di insolvenza del debitore, il diritto di espropriare anche in confronto del terzo acquirente, i beni vincolati a garanzia del suo credito e di essere soddisfatto con preferenza sul prezzo ricavato dall'espropriazione. Essa può avere per oggetto beni del debitore o di un terzo e si costituisce mediante iscrizione nei registri immobiliari. L'ipoteca è indivisibile e sussiste per intero sopra tutti i beni vincolati, sopra ciascuno di essi e sopra ogni loro parte. Essa deve essere iscritta su beni specialmente indicati e per una somma determinata in denaro, e prende grado dal momento della sua iscrizione (vedi grado ipotecario).

ISCRIZIONE IPOTECARIA

L'ipoteca si iscrive nell'ufficio dei registri immobiliari del luogo in cui si trova l'immobile. La pubblicità ipotecaria si attua con l'iscrizione dell'ipoteca sul bene dato in garanzia. L'iscrizione è l'atto con il quale l'ipoteca prende vita e si esegue nell'Ufficio dei Registri immobiliari del luogo in cui si trova l'immobile.

ISTRUTTORIA

Prima di concedere il mutuo, la Banca valuta se le caratteristiche del richiedente (affidabilità e reddito adeguato) sono idonee per la concessione del mutuo.

La concessione del mutuo è legata ovviamente a degli elementi che l'ente erogante si riserva di valutare in questa fase, detta "istruttoria": le caratteristiche soggettive, in cui viene accertato che il richiedente non sia un "cattivo pagatore" (affidabilità e correttezza), e le caratteristiche oggettive, in cui si verifica "effettiva capacità" che il richiedente ha di rimborsare.

IRPEF

Imposta sui redditi delle persone fisiche.

IRS (interest rate swapping)

E' il tasso che regola le operazioni di swap, cioè dello scambio tra denaro a tasso fisso e denaro a tasso variabile. Siccome le banche che prestano soldi a tasso fisso si "ricoprono" compiendo un'operazione di questo tipo il tasso dei mutui fissi in genere è proprio determinato aggiungendo uno spread da 1,5 a 2 punto rispetto all'Irs.

JUNIOR MORTGAGE

Operazione finanziaria in titoli connessa a un mutuo legato ad un'ipoteca di secondo o terzo grado. A causa della minore garanzia di rimborso che esiste per effetto della garanzia privilegiata derivante dall'ipoteca primaria, tali titoli in genere offrono rendimenti superiori alla media di mercato per strumenti simili.

LASTRICO SOLARE

E' il termine giuridico con cui si identificano i terrazzi.

LICENZA EDILIZIA

Fu introdotta dall'art. 10 della L. 6 ottobre 1967, n. 65 (legge Ponte) che modificò l'art. 31 della legge urbanistica n. 1150/1942 con la seguente formula: «Chiunque intenda nell'ambito del territorio eseguire opere edili deve chiedere Sindaco la licenza».La licenza era quindi un nulla-osta, implicava una stretta rispondenza del progetto alle norme urbanistiche vigenti nella zona.

LEAD MANAGER

Istituzione (banca o non banca) che progetta e attua un'operazione di cartolarizzazione, organizzando inoltre gli accordi con l'originator, gli investitori e gli altri soggetti coinvolti nell'operazione.

LEAD MANAGER

Underwriter che ha il controllo totale della Ipo, vale a dire timing del road show, ripartizione dei titoli tra i co-manager, determinazione del prezzo di sottoscrizione, lock-up period e esercizio della green shoe.

LEAD MANAGER BOOKRUNNER

E' la banca incaricata di guidare i sindacati di collocamento per le emissioni sull'euromercato.

LEASING

Contratto con il quale una parte (*locatore*) concede all'altro (*locatario*) per un tempo determinato il godimento di un bene, acquistato o fatto costruire dal locatore su scelta e indicazione del locatario, con facoltà per quest'ultimo di acquistare la proprietà del bene a condizioni prefissate al termine del contratto di locazione.

LETTERA DI CREDITO

Impegno da parte di un'istituzione finanziaria ad effettuare pagamenti a terzi. In un'operazione di securitisation è l'obbligo assunto da una banca di intervenire finanziariamente secondo l'ammontare del credit enhancement concesso.

LEVERAGE

Leva finanziaria, cioè rapporto fra il capitale proprio e il capitale di terzi. Si usa la leva quando si stima che il costo del capitale di terzi, cioè dell'indebitamento, sia inferiore al rendimento dell'investimento.

LEVERAGED BUY-OUT

Operazione di acquisizione di società finanziata con capitale di prestito.

LIBOR (London Interbank Offered Rate)

Mentre l'Euribor rappresenta il tasso di interesse a breve termine di riferimento per i Paesi che aderiscono all'Euro (fra cui l'Italia), il Libor (London Interbank Offered Rate) è il tasso di riferimento per le operazioni a breve termine effettuate sulla sterlina inglese. In altre parole il Libor è il costo del denaro a breve rilevato sulla piazza di Londra. E' un indice finanziario adoperato per calcolare le variazioni dei tassi dei mutui

denominati in valute non Euro (tipicamente: il franco svizzero). Anche il Libor è quotato con valuta 1 mese, 3 mesi, 6 mesi, etc.

LIQUIDITY FACILITY

Linea di credito concessa a un soggetto per metterlo in grado di sostenere impegni finanziari di breve termine.

LOBBY

Gruppo di persone in grado di esercitare una determinata pressione sui politici per ottenere dei provvedimenti a loro favore.

LOCATORE

Nel linguaggio giuridico identifica il proprietario che dà in locazione il suo immobile.

LOCAZIONE

L'art. 1571 del Codice Civile definisce la locazione come quel il contratto col quale una parte (locatore) si obbliga a far godere all'altra locatario) una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo. Cessione di un immobile per un tempo determinato in cambio di un compenso (canone). Nel linguaggio comune viene definito normalmente affitto (vedi), anche se con termine improprio.

LOCH-UP PERIOD

Periodo di tempo nel quale è proibito al management e ad importanti investitori la vendita delle proprie azioni. Generalmente il periodo di lock-up ha una durata di 180 giorni.

LOFT

Granaio, capannone, magazzino e simile, ristrutturato e utilizzato per civile abitazione.

LOGISTIC MANAGEMENT

Il processo di pianificazione, implementazione e controllo dell'efficiente ed efficace flusso e stoccaggio di materie prime, semilavorati e prodotti finiti e delle relative informazioni dal punto di origine al punto di consumo con lo scopo di soddisfare le esigenze dei clienti.

LOTTIZZAZIONE

Divisione del suolo in lotti fabbricabili, disciplinata dalla legge urbanistica del 1942. Il Piano di lottizzazione equivale a un piano particolareggiato, generalmente di iniziativa privata.

MAINTENANCE MANAGEMENT

Gestione manageriale di tutte le attività necessarie per la programmazione, l'esecuzione e il monitoraggio degli interventi di "maintenance" (manutenzione) dei fabbricati.

MANDATARIO

Il mandatario, in base a quanto previsto dall'art. 1703 c.c. è colui che si obbliga contrattualmente a compiere uno o più atti giuridici per conto (ossia nell'interesse) dell'altra parte (il mandante) che per l'appunto gli ha conferito il relativo incarico.

MANDATO

Ai sensi dell'art. 1703 c.c., il mandato è il contratto con il quale una parte, detta *mandatario*, si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto (ossia nell'interesse) dell'altra parte detta *mandante*. Il mandato può essere speciale (cioè riguardante un solo affare) o generale (ossia riguardare tutti gli affari del mandante). A differenza del mediatore, il mandatario cura solo gli interessi di una parte.

MAPPA

Carta topografica speciale a grande scala e rappresentazione planimetrica delle particelle catastali. E' l'elaborato ideato e formato per concretizzare il significato geometrico del Nuovo Catasto Terreni.

MARKET TIMING

Consiste nel prevedere il momento più propizio, più vantaggioso, in cui investire e disinvestire da un determinato mercato o da un determinato titolo. È tuttavia opinione diffusa che, in un investimento di lungo

periodo, il market timing non sia per niente determinante ai fini del rendimento finale del capitale. Secondo questa tesi è invece considerata più decisiva l'asset allocation, ossia la ripartizione del portafoglio tra componente azionaria e obbligazionaria e tra componente nazionale e internazionale.

MASSA AMMINISTRATA

Insieme delle attività (azioni, obbligazioni, contanti, eccetera) amministrata dalla società di gestione per conto dei risparmiatori. Può essere utilizzato come sinonimo di patrimonio e può essere riferito sia a un singolo fondo sia all'insieme dei prodotti che fanno capo a una società di gestione.

MEDIATORE

Secondo l'art. 1754 del Codice Civile, è mediatore colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza. La figura del mediatore, quindi, è caratterizzata dalla sua autonomia e imparzialità. Se l'affare è concluso per effetto del suo intervento (art. 1755 c.c.), egli ha diritto alla provvigione (compenso) da ciascuna delle parti.

MERCATO INTERBANCARIO

Mercato in cui le Banche si scambiano flussi di denaro.

MERCHANT BANK

Società finanziaria la cui attività consiste principalmente nell'assunzione di partecipazioni al capitale di altre imprese, prevalentemente con l'obiettivo di favorirne la riorganizzazione aziendale, lo sviluppo produttivo o il soddisfacimento delle esigenze finanziarie in vista del successivo smobilizzo.

MICROZONA CENSUARIA (o CATASTALE)

Ripartizione geografica del territorio comunale ai fini della revisione degli estimi. Di norma i valori massimi di mercato all'interno della microzona debbono essere al massimo il doppio di quelli minimi e i valori medi discostarsi per lo meno del 30% da quelli delle microzone adiacenti.

MORA

La mora, nel caso specifico di un finanziamento, consiste nel ritardato pagamento della rata da parte del debitore rispetto ai termini stabiliti. Il debitore che non esegue esattamente la prestazione dovuta è tenuto al risarcimento del danno se non prova che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile (vedi interessi di mora).

MORTGAGE

Titolo di debito a lungo termine, fino a 30 anni, garantito da un diritto reale su un bene immobile. Il soggetto finanziato offre in garanzia un bene sul quale viene costituita un'ipoteca e s'impegna a corrispondere puntualmente i pagamenti delle quote capitale e interessi del prestito ottenuto. Quando il piano di ammortamento del debito viene ultimato l'ipoteca si estingue.

MULTIPROPRIETA'

Acquisto del diritto all'uso di un'abitazione per un determinato periodo dell'anno. Nel sistema giuridico italiano si acquista una porzione di immobile. Nel sistema anglosassone (*timesharing*) si acquista invece una porzione di tempo e la gestione delle quote viene affidata a un trust.

MUTUANTE

Istituto di Credito o finanziaria che concede realmente il mutuo.

MUTUATARIO

Persona Intestatataria del contratto di mutuo, la quale si Impegna a restituire il finanziamento.

MUTUO

Il Mutuo è un contratto con la quale una parte (mutuante) consegna all'altra (mutuatario) una determinata somma di denaro, e l'altra si obbliga a restituire il capitale prestato. E' generalmente un contratto a titolo oneroso; questo vuol dire che chi riceve il denaro dovrà corrispondere gli interessi. Normalmente tale forma di prestito è finalizzata all'acquisto, alla ristrutturazione o alla costruzione di un immobile; in questo caso si parla di credito fondiario.

MUTUO A TASSO FISSO

Mutuo con rata prefissata al momento della stipula.

MUTUO CHIROGRAFARIO

Mutuo privo di garanzia ipotecarla.

MUTUO FONDIARIO

E' un finanziamento a medio particolare tipo di mutuo a media e lunga scadenza garantito da ipoteca su immobili.

MUTUO GARANTITO

Mutuo assistito da garanzie come l'ipoteca su immobili (Mutuo Ipotecario), il pegno (Mutuo Pignoratizio), la fideiussione (Mutuo Fideiussorio).

MUTUO INDICIZZATO (o a tasso variabile)

Mutuo il cui tasso varia a seconda del variare dei parametri di riferimento. Se ad esempio un mutuo è ancorato all'Euribor le rate saliranno e scenderanno proporzionalmente all'aumento e alla diminuzione del valore del tasso.

MUTUO MISTO

Mutuo che per un certo periodo è a tasso fisso, mentre per il rimanente prosegue a tasso variabile o a tasso fisso (anche con possibilità di opzione da parte del cliente) ma a condizioni diverse da quelle iniziali.

MUTUO PONTE

Finanziamento per permutare un'abitazione acquistando quella nuova prima di vendere la vecchia casa.

NET LEASABLE AREA (NLA)

Sta per "net leasable area", cioè la superficie effettiva oggetto del contratto e per la quale il conduttore corrisponde il canone di locazione. E' generalmente al netto dei condotti verticali (cavedii, scale, ascensori etc) e delle aree comuni (sbarco ascensori, corridoi comuni, etc).

NET OPERATING INCOME (NOI)

Sta per "net operating income", ed è il reddito operativo netto prodotto da un immobile.

NETT INTERNAL AREA (NIA)

E' il risultato della sottrazione dall'Area Lorda interna della superficie complessiva occupata dal nucleo (Gia - Core area= NIA).

NETT OCCUPANCY AREA (NOA)

Si calcola sottraendo dall'Area lorda interna la parte di nucleo non affittabile.

NETT USABLE AREA (NUA)

E' la superficie ottenuta sottraendo dalla GIA la circolazione primaria (PC) e il Nucleo (CORE AREA). Il termine definisce l'area netta complessiva effettivamente a disposizione per le attività lavorative e di supporto compresa la circolazione secondaria.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA)

Norme che specificano gli interventi previsti da un piano urbanistico generale o particolareggiato, precisando le indicazioni quantitative e qualitative di zona.

NUDA PROPRIETA'

Quanto resta del diritto di proprietà sull'immobile dopo la cessione dell'usufrutto. Il nudo proprietario non ha alcun diritto sulla casa fino alla scadenza dell'usufrutto.

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, in passato a carico della collettività, ora degli operatori privati che le realizzano o contribuiscono a realizzarle. Sono opere di urbanizzazione primaria strade, fogne,

rete idrica, verde attrezzato. Sono opere di urbanizzazione secondaria scuole, mercati, chiese, strutture sanitarie, verde di quartiere.

OPERAZIONI A TECNICHE MULTIPLE

Operazione di cartolarizzazione in occasione della quale la società-veicolo emette titoli ABS di diversa categoria (senior, junior).

ORIGINATOR

Soggetto che nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione procede alla cessione degli asset ed è destinatario finale della somma ottenuta con il collocamento dei titoli ABS.

ORIZZONTE TEMPORALE

È il periodo entro cui si può essere ragionevolmente sicuri che il proprio capitale impiegato in un determinato modo può offrire un certo rendimento. L'orizzonte può essere breve (mesi), medio (un anno o più) o lungo (5-10 anni) in base agli obiettivi e ai livelli di rischio che l'investitore intende correre. L'investimento diretto in azioni, oppure indiretto tramite la partecipazione a fondi comuni, necessita di un orizzonte lungo. È infatti dimostrato, per quanto riguarda la Borsa Usa, che nel lungo periodo le azioni rendono sempre più dei titoli di Stato.

OUTLOOK

Termine inglese con cui si indicano le prospettive o le previsioni dell'andamento di una società o di un paese.

OUTSOURCING

Trasferimento di attività in precedenza svolte all'interno della propria organizzazione aziendale a società esterne, anche non appartenenti al gruppo.

OVERCOLLATERALISATION

Tipologia di credit enhancement, creata attraverso la definizione di un valore di mercato delle attività cartolarizzate superiore al valore nominale dei titoli emessi.

PAC

Acronimo di Piani di Accumulo di Capitale. I Pac rappresentano un servizio particolarmente utile per gli investitori perché consentono l'acquisto di quote di un fondo tramite versamenti periodici successivi. Si possono versare nel fondo comune importi fissi o variabili, a cadenza mensile, trimestrale, quadrimestrale e così via, per un arco temporale di cinque, dieci o quindici anni. Ai Pac sono applicate commissioni di ingresso superiori ai Pic, ossia i versamenti effettuati in un'unica soluzione che, sempre più spesso, ne sono invece esenti. La valenza di questo strumento è riconducibile in primo luogo ai vantaggi derivanti da un risparmio forzoso; in secondo luogo alla possibilità di investire da subito senza aspettare di avere a disposizione cifre elevate.

PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE

Indice finanziario che determina il tasso di un mutuo variabile.

PARAMETRI DI RIFERIMENTO

Parametri utilizzati per la determinazione dei tassi d'interesse, ai quali le banche aggiungono il cosiddetto spread; i più diffusi sono l'Euribor, il Libor, l'Eurirs.

PARCHI COMMERCIALI

Si tratta di aggregazioni di medie o grandi superfici specializzate, generalmente a tema, situate in uno spazio urbanizzato comune e che prevedono alcuni limitati servizi comuni (ad esempio accessi, parcheggi). La pianificazione e gestione unitaria di alcune attività è requisito indispensabile per poterli classificare come Centri Commerciali.

PARTICELLA

Porzione continua di terreno (o da un fabbricato) situato in un medesimo Comune, appartenente ad uno stesso possessore (uno o più titolari) e sia nella medesima qualità o classe (o abbia la stessa destinazione).

PARTITA

Il complesso di informazioni attinente l'individuazione dei soggetti e delle titolarità (diritti) su un insieme di immobili (urbani o rurali) nell'ambito di uno stesso Comune. La partita è identificata da un numero d'ordine (numero di partita).

PASS-THROUGH

Caso di cartolarizzazione nel quale la società-veicolo trasmette ai detentori dei titoli ABS flussi corrispondenti a quelli provenienti dalle attività cedute, al netto delle commissioni prestabilite.

PATRIMONIO NETTO (di un fondo)

È l'insieme delle attività che fanno capo a un fondo di investimento (azioni, obbligazioni, liquidità e altri strumenti finanziari), al netto delle eventuali passività. In sostanza, si tratta dell'insieme dei capitali che il gestore di un fondo amministra per conto dei sottoscrittori.

PAYING AGENT

Soggetto che per conto dell'emittente si occupa di trasmettere ai sottoscrittori dei titoli ABS i flussi di pagamento.

PAY-THROUGH

Caso di cartolarizzazione nel quale la società-veicolo trasmette ai detentori dei titoli ABS flussi non necessariamente corrispondenti a quelli provenienti dalle attività cedute, ma sulla base di una tempistica predefinita.

PEGNO

È un diritto reale concesso a garanzia di un'obbligazione dal debitore o da un terzo per il debitore; possono essere dati in pegno i beni mobili, le universalità di mobili, i crediti e altri diritti aventi per oggetto beni mobili. Il pegno si costituisce con la consegna al creditore della cosa o del documento che conferisce l'esclusiva disponibilità della cosa.

PENALE DI ESTINZIONE ANTICIPATA

Penale contrattualmente prevista nel caso in cui il mutuatario rimborsi il debito residuo prima della scadenza del finanziamento.

PERIZIA

Attività erariale consistente nello svolgimento di indagini che richiedono specifiche competenze di ordine tecnico- scientifico. Formulazione di giudizi o valutazioni che implicino siffatte competenze. Acquisizione di dati che per essere rilevati presuppongono analoghe soggettive capacità (v. collaudo).

PERMUTA

Scambio di un bene con un altro, con pagamento in denaro della differenza a favore di chi cede il bene di maggior valore. Quando lo scambio di abitazioni avviene tra due proprietari si pagano le imposte solo sull'abitazione di maggior valore.

PERTINENZA

Porzione di fabbricato concettualmente legata all'immobile principale a causa della sua funzione accessoria, anche se dotata di autonoma rendita catastale. Ad esempio un box, una cantina o un solaio rispetto all'appartamento situato nello stesso fabbricato. Le pertinenze ai fini Irpef e imposte di trasferimento godono dello stesso trattamento applicato all'immobile principale. Quindi se si acquista un box di pertinenza a una "prima casa" si pagherà l'aliquota ridotta.

PFANBRIEF

Obbligazioni garantite da attivi creditizi.

PIANO D'AMMORTAMENTO

È il prospetto del rimborso di un finanziamento con l'indicazione della composizione delle singole rate, (vedi ammortamento).

PIANO DI RECUPERO URBANO L. 493/93 (PRU)

L'obiettivo dei PRU (previsti dall'art. 11, legge 493/93, e successivamente normati da due decreti ministeriali del 1 dicembre 1994) e' la riqualificazione degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica attraverso la realizzazione, manutenzione e ammodernamento delle urbanizzazioni (servizi pubblici, impianti, servizi a rete), la nuova edificazione di completamento e integrazione, la cura dell'arredo urbano, la manutenzione, il restauro e risanamento, la ristrutturazione degli edifici esistenti. Il comune promuove la formazione dei PRU, sulla base delle indicazioni di procedure e programmatiche statali e regionali. Le zone e le tipologie di intervento sono articolate in una proposta unitaria da parte di soggetti pubblici e privati, che deve garantire in particolare il contenimento degli investimenti pubblici e la presenza di risorse aggiuntive private. Per l'approvazione dei PRU in variante agli strumenti urbanistici vigenti può essere promossa la conclusione di un accordo di programma.

PIANO DI RIMBORSO

Modalità di rimborso rateale della quota capitale di un debito (vedi anche e in parte diversamente le modalità "bullet" e "balloon").

PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG)

Riguarda aree libere e centri abitati. E' un piano di coordinamento del territorio comunale nel quale debbono essere contenute le destinazioni delle zone formanti il territorio ivi compresi i vincoli, la viabilità e il coordinamento con il territorio adiacente facente parte di un altro comune conforme.

PIGNORAMENTO

E' il sequestro ufficiale di singoli beni patrimoniali del debitore sulla base di un precetto esecutivo con effetto giuridico, con lo scopo ultimo di soddisfare una pretesa del creditore.

PIPELINE

Letteralmente "condotto, conduttura", in senso ingegneristico. Per definizione comune, è l'offerta potenziale rilevabile sul mercato di una determinata area, relativa di una determinata tipologia immobiliare, in un arco temporale generalmente riferito ad uno, tre o cinque anni (ove possibile).

PORTABLE MORTGAGE

Contratto di mutuo ipotecario che consente al beneficiario di trasferire l'ammontare residuo del finanziamento alle stesse condizioni di scadenze e tasso d'interesse su un immobile diverso in caso di vendita della prima abitazione e contemporaneo riacquisto di una seconda casa.

PORTFOLIO MANAGEMENT

Insieme delle attività e dei servizi mirati alla massimizzazione del valore e del reddito , ma riferiti (con ottica strategica) ad un intero portafoglio "portfolio" immobiliare, a sua volta inteso come parte di un portafoglio complessivo, immobiliare e non.

POTENTIAL GROSS INCOME (PGI)

Sta per "potential gross income", ed è il ricavo potenziale lordo prodotto da un immobile.

PREAMMORTAMENTO

Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi, senza nessun rimborso del capitale.

PRELAZIONE

Diritto di vedersi offrire un bene prima di altri e a parità di condizioni, si applica nelle vendite dei terreni agricoli (e quindi anche dei rustici loro pertinenze): in questo caso chi vende deve dare la preferenza al confinante. Può essere prevista anche nelle locazioni residenziali quando il proprietario vende. La prelazione è invece obbligatoria nelle locazioni di negozi.

PRE-LETTING

Letteralmente "pre-affittanza". E' l'attività di promozione e formalizzazione dei pre-contratti di locazione relativi ad un complesso immobiliare non immediatamente disponibile, ma occupabile ad una data certa.

PRICE LEVEL ADJUSTED MORTGAGE:

Forma di mutuo ipotecario in cui il tasso d'interesse rimane fisso per tutto il periodo ma il montante residuo dell'operazione viene accresciuto sulla base dell'andamento di un indice dei prezzi, per esempio, l'inflazione.

PRIMA CASA

Nel linguaggio corrente è sinonimo di abitazione principale.

PRIMARY CIRCULATION (PC)

Collega tra loro la zona d'ingresso condivisa con altri clienti, i percorsi d'accesso e di fuga e gli ambienti chiusi; ha una lunghezza convenzionale di 1,5 m (che può raggiungere i 3 m in prossimità dello sbarco ascensori).

PRIME RATE

Tasso d'interesse sui prestiti concessi dalle banche alla clientela di prim'ordine. La rilevazione è curata dall'ABI.

PRIME RATE ABI

Costo del denaro per i migliori clienti stabilito dall'Abi (Associazione bancaria italiana). Si adopera per il calcolo delle variazioni dei mutui.

PRIVACY

Indica il diritto alla tutela delle informazioni di carattere personale, garantito per legge.

PRIVATE PUBLIC PARTNERSHIP (PPP)

Sta per "private public partnership", cioè rapporto pubblico-privato.

PROGRAMMI COMPLESSI

Previsti dal processo di riorganizzazione istituzionale iniziato negli anni novanta (dalle leggi 142/90 e 241/90 e dai provvedimenti promossi negli ultimi anni dal Ministero della Funzione pubblica (le leggi "Bassanini" 59/97, 127/97, 191/98 e i successivi decreti legislativi di attuazione) comprendono una serie di nuovi strumenti operativi nati con l'obiettivo, da un lato di rimediare alle rigidità del piano tradizionale, dall'altro di rispondere alla sempre più complessa configurazione dei problemi della città, delle politiche urbane, dei processi decisionali.

PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Sono strumenti di programmazione e attuazione di interventi di riqualificazione nelle grandi aree urbane, finanziati dalla legge 179/92 e normati da successivi decreti del Ministero dei Lavori Pubblici (DD. MM. 21 dicembre 1994, 4 febbraio 1995, 20 giugno 1995, 29 novembre 1995, 30 ottobre 1997). Gli ambiti urbani interessati dai Programmi sono stati individuati in relazione al degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico e sociale, al raggio di influenza delle opere di urbanizzazione previste, al ruolo strategico del programma rispetto al contesto urbano e metropolitano. I programmi prevedono un insieme sistematico e coordinato di interventi e finanziamenti pubblici e privati in regime di convenzione. I tipi di intervento previsti sono: l'acquisizione di immobili da destinare a servizi o residenza pubblica; la realizzazione di urbanizzazioni e la riqualificazione di spazi pubblici; la realizzazione, l'ampliamento, la manutenzione, il restauro e risanamento, la ristrutturazione, di edifici residenziali e non; la ristrutturazione urbanistica. I comuni hanno predisposto i Programmi sulla base di un bando nazionale per l'assegnazione dei finanziamenti statali ed hanno stipulato in seguito accordi di programma con il ministero. Alla stipula degli accordi hanno partecipato anche le regioni, nei casi di variazione degli strumenti urbanistici. E' stata affermata definitivamente l'obbligatorietà della concorrenza di risorse pubbliche e private e anche la necessità di costruire "metodi condivisi" nel dialogo della concertazione.

PROJECT FINANCING

L'istituto del project financing è uno strumento che offre l'opportunità di procedere alla realizzazione di opere pubbliche senza oneri per la pubblica amministrazione. Esso diviene un sistema indiretto di realizzazione dei lavori pubblici, che ha origine dall'esperienza anglosassone, avente come caratteristica peculiare la ricerca all'esterno sia delle risorse progettuali che di quelle finanziarie. In generale per project financing si intende un'operazione di finanziamento di una specifica iniziativa economica intrapresa da vari soggetti promotori privati (per lo più attraverso la costituzione di una specifica Società di Progetto), nella

quale un finanziatore, fin dall'inizio, valuta le potenzialità a generare ricavi e quindi la possibilità di avere la restituzione del debito contratto per finanziare l'opera attraverso i flussi di cassa previsti dalla gestione dell'opera stessa. In Italia la possibilità di usare nel nostro ordinamento l'istituto del project financing (o finanza di progetto) per la costruzione e gestione di infrastrutture pubbliche è stata introdotta dall'art. 11 della legge n. 415 del 1998 (c.d. Merloni-ter).

PROJECT LOGISTIC

Gestione e coordinamento per la progettazione e la realizzazione di sistemi complessi.

PROMOTORE

I soggetti che realizzano l'insediamento, valutano gli studi di fattibilità, l'operazione nel suo complesso, il rischio correlato all'aspettativa del r.o.i. e quindi si impegnano a reperire, a proprio rischio, le risorse necessarie, affidando eventualmente in appalto le susseguenti operazioni. Il promotore può configurarsi come una figura specialistica o, in alcuni casi, in figure spurie per cui il promotore è anche il proprietario del terreno o lo stesso realizzatore dell'iniziativa.

PROPERTY COMPANY

Società avente come oggetto sociale (e missione aziendale) l'attività immobiliare. Per definizione comune, è di media o grande dimensione, e spesso è quotata. Sono Property Companies, in Italia, ad esempio, Aedes, Beni Stabili, Pirelli Real Estate e Generali Properties, la società nata recentemente dallo spin-off immobiliare delle Assicurazioni Generali.

PROPERTY INDUSTRY

Come REAL ESTATE INDUSTRY ma di tradizione linguistica squisitamente inglese.

PROPRIETARIO

Possono essere individuati in questa categoria diversi soggetti: il proprietario del terreno, le grandi superfici despecializzate (ipermercato, supermercato, grande magazzino o similare), le grandi superfici specializzate, gli investitori istituzionali, le società immobiliari. In alcuni Centri Commerciali si realizza ancora una proprietà parcellizzata fra tutti o gran parte degli operatori localizzati nel Centro.

PROSPETTO INFORMATIVO

Documento approvato dalla Borsa italiana e dalla Consob, con il quale l'emittente informa l'investitore sui rischi connessi all'investimento in un certo prodotto finanziario e fornisce tutte le informazioni sulle caratteristiche del prodotto stesso.

PROSPETTO INFORMATIVO

Documento che deve essere obbligatoriamente consegnato al cliente prima che questo aderisca a qualsiasi proposta di sottoscrizione di un fondo comune. Contiene tutte le informazioni relative al fondo comune, dalle caratteristiche alla filosofia di investimento, dai costi alle modalità di adesione, dalla banca depositaria ai soggetti incaricati al collocamento.

PROTOCOLLO D'INTESA

È un accordo fra enti pubblici (al quale possono, in varia forma, partecipare anche soggetti privati) caratterizzato da una certa genericità. Può trattarsi di un accordo fine a se stesso, oppure di un accordo preliminare a uno più dettagliato e più rigidamente vincolante; un esempio di questo tipo di accordo è dato da quello che può scaturire da una conferenza di servizi convocata (ai sensi dell'art. 27 della legge n. 142/90) al fine di verificare la fattibilità di un accordo di programma. Spesso si usa erroneamente l'espressione accordo di programma per definire accordi nei quali difettano i contenuti per essi previsti dalla legge, e che sono in realtà dei protocolli di intesa.

PROVVIGIONE

La provvigione è regolata dagli artt. 1755, 1757, 1758, 2950 c.c. è il compenso che spetta al mediatore qualora un affare si sia concluso per effetto del suo intervento. La provvigione, salvo accordi diversi, comprende le spese ma mai l'Iva (20%) ed è dovuta sia dal venditore sia dall'acquirente.

QUALITA'

Individuazione dei terreni in base alla qualità di coltura cui sono ordinariamente destinati (vigneto, seminativo, ecc.) o in base alla destinazione loro assegnata (cortile, fabbricato rurale, ecc.).

QUOTA

Unità di misura di un fondo di investimento. Rappresenta la "quota parte" in cui è suddiviso il patrimonio del fondo. Quando si sottoscrive un fondo si acquista un certo numero di quote ad un determinato prezzo, divenendo possessori di quote. Facendone richiesta, le quote possono anche essere nominative, in alternativa possono essere rappresentate da un certificato al portatore; di solito sono depositate presso la banca depositaria in un certificato cumulativo.

RATA

E' l'importo che deve essere restituito a scadenze prestabilite, generalmente mensili, trimestrali, semestrali per il rimborso di un finanziamento; è generalmente composta da una quota capitale, a rimborso parziale del debito, e una quota interessi.

RATING

Esprime la valutazione, formulata da un'agenzia privata specializzata, del merito di credito di un soggetto emittente obbligazioni o di titoli azionari sui mercati finanziari internazionali, ovvero della probabilità che questi faccia fronte puntualmente al servizio del debito. Il rating fornisce agli operatori finanziari un'informazione omogenea sul grado di rischio degli emittenti e riveste una grande importanza per gli investitori che non sono in grado di effettuare autonomamente l'analisi del rischio del credito. L'assegnazione di un rating agevola per gli emittenti il processo di fissazione del prezzo e di collocamento dei titoli emessi. Per questi motivi i soggetti che desiderano collocare titoli sui mercati finanziari internazionali sono indotti a richiedere una valutazione del loro merito di credito alle agenzie di rating. In alcuni casi, anche in relazione all'importanza del soggetto emittente, le agenzie possono assegnare d'iniziativa un rating che, in questo caso, viene definito "implicito". Le agenzie definiscono una graduatoria, diversa per le obbligazioni a breve e a lungo termine, in funzione del grado di solvibilità dell'emittente. Questa graduatoria prevede, per il debito a lungo termine, un massimo di affidabilità AAA (assenza di rischio); sotto tale livello sono previsti vari tipi di classificazioni. Le principali agenzie di rating sono una decina e risiedono soprattutto negli Stati Uniti. Le più rappresentative sono Standard and Poor's e Moody's le uniche, tra l'altro, che forniscono una gamma completa di valutazione, differenziata sia per tipologia di emittente che per strumento finanziario.

REAL ESTATE INDUSTRY

Termine del linguaggio inglese - americano che indica tutte le attività connesse con la proprietà immobiliare.

RECUPERO

Attività più o meno coordinata volta al recupero delle strutture ambientali, urbanistiche e edilizie degradate.

RED BOOK

Letteralmente "libro rosso", dal colore della originaria copertina. E' il manuale di pratica professionale (vera e propria "Bibbia") contenente le regole a tutto campo dell'attività dei Chartered Surveyors.

REDDITO AGRARIO

Compenso al capitale di terreno ed al lavoro intellettuale, gravante sul conduttore dell'attività agricola.

REDDITO DOMINICALE

Quota parte del prodotto padronale al netto di ogni onere esclusi quelli fiscali, gravante sulla proprietà.

REGOLAMENTO

È il documento (approvato dalla Banca d'Italia) che regola l'attività del fondo e i rapporti con la clientela. Si differenzia dal prospetto informativo in quanto quest'ultimo ha un taglio un po' più divulgativo. Documento che completa le informazioni contenute nel prospetto informativo di un fondo. Il regolamento di un fondo deve essere approvato dalla Banca d'Italia e contiene le modalità di funzionamento del fondo.

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Norma interna al condominio, che regola tutti quegli aspetti dell'utilizzo dei beni comuni che non siano già previsti dal codice civile e che in alcuni casi può addirittura derogare dal codice civile. Può essere di due tipi:

contrattuale, quando è stato predisposto dal costruttore e la cui modifica è possibile solo con l'unanimità dei consensi; *assembleare*, quando è stato deciso a maggioranza dall'assemblea condominiale. L'acquisto di un appartamento comporta l'automatica accettazione del regolamento di condominio.

RELAZIONE NOTARILE

In tale documento il notaio attesta l'esistenza o meno di gravami (pignoramenti, ipoteche, etc.) sull'immobile.

RENDIOB

Rendimento medio delle obbligazioni. Può essere *lordo* (cioè senza tenere conto della trattenuta del 12,5% sugli interessi e delle commissioni) o *netto*. Il *lordo* si adopera, sia pur raramente, per il calcolo delle variazioni dei mutui.

RENDISTATO

Rendimento medio mensile dei titoli di stato. Può essere *lordo* (cioè senza tenere conto della trattenuta del 12,5% sugli interessi e delle commissioni) o *netto*. Il *lordo* si adopera per il calcolo delle variazioni dei mutui agevolati per l'edilizia pubblica e convenzionata.

RENDITA CATASTALE

La rendita catastale è un cifra che funge da *base imponibile* per determinare:

- 1) il reddito di un immobile ai fini dell'imposizione diretta e l'IMU (Imposta Municipale Unica);
- 2) il *valore catastale* ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni, delle imposte ipotecaria e catastale.

La rendita catastale si ottiene dal prodotto fra:

- a) la *consistenza dell'unità immobiliare* dichiarata in vani catastali, metri quadrati(mq) o metri cubi(mc);
- b) la *tariffa d'estimo*, elaborata dall'Agenzia del Territorio, relativa al comune ed alla zona censuaria ove sorge l'immobile, alla tipologia dello stesso in relazione alla destinazione d'uso (ordinaria, speciale, particolare).

Entro 30 giorni dal momento in cui una nuova costruzione diviene agibile in relazione alla destinazione d'uso prevista, il proprietario deve richiedere all'Agenzia del Territorio -affidando l'incarico anche ad un tecnico e proponendone egli stesso l'importo- l'attribuzione della rendita catastale. Se la rendita attribuita è diversa da quella proposta, il contribuente ha diritto a ricorrere attraverso la rettifica effettuata dall'Agenzia del Territorio. Quest'ultima ha infatti l'obbligo di notificare la rettifica all'interessato entro un anno di tempo. Oltre questo periodo di tempo, la rendita proposta diventa decisiva. La crescente inadeguatezza dello strumento della rendita catastale a fungere da base imponibile per la tassazione degli immobili ha determinato, nel tempo, "l'adeguamento" delle stesse (aumento del 5% dal 1997). La rendita catastale è utilizzata per la determinazione del valore catastale degli immobili quale base imponibile per il pagamento delle imposte. Infatti, a seconda della destinazione d'uso degli immobili, il valore catastale (detto anche rendita catastale rivalutata) si ottiene moltiplicando la rendita catastale per un coefficiente prestabilito che varia appunto in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile e alla categoria catastale di appartenenza. Gli immobili di destinazione ordinaria sono suddivisi nei gruppi A; B; C; i quali rappresentano rispettivamente unità ad uso residenziale (A); immobili per usi collettivi (B) e immobili di destinazione commerciale (C). Per gli immobili classificati nei gruppi catastali A ; B ; C (esclusi A10 e C1) il moltiplicatore era 115,5 (se prima casa) e 126 (se seconda casa), mentre dal 2012 passa a 160 per tutti gli immobili ai fini del pagamento dell'IMU, in attesa di una rivalutazione degli estimi catastali, operazione che sarebbe molto più equa, in quanto attualmente case di nuova costruzione, a parità di metratura e del prestigio della zona in cui sorgono, hanno rendite catastali molto superiori (anche di 3 o 4 volte) rispetto a immobili costruiti 50 o 60 anni fa in quartieri che allora erano periferici o popolari, e quindi godevano di indici di stima più bassi, ma che ora hanno un valore pari o superiore a quelli di nuova costruzione. Per gli immobili di categoria A10 e D il coefficiente moltiplicatore è 63. Per le categorie C1 ed E è invece 42,84. I gruppi catastali determinano il prestigio e la qualità dell'immobile. Per determinare il gruppo di appartenenza si fa riferimento alla somma dei vani necessariamente utili.

RENDITA FONDIARIA

Somma in danaro o in quantità di cose fungibili, di norma a prestazione perpetua, che una parte conferisce all'altra in cambio dell'alienazione di un immobile.

RESERVE FUND

Garanzia creata nella forma di un deposito per proteggere una parte dell'excess spread.

RESTAURO

Ripristino, nel rispetto delle caratteristiche originarie e di funzionalità, di monumenti, edifici, insiemi edilizi, a contenuto storico artistico. Si attua con criteri scientifici, valutando gli elementi tipologici, strutturali e formali.

RESTITUZIONE AEROFOTOGRAMMETRICA

Procedimento che consente, utilizzando strumentazione speciale (fotorestitutore analogico o digitale), di costruire una cartografia (sia su carta che digitale) di una porzione di terreno a partire da foto aeree stereoscopiche.

RETE GEODETICA DI TRIANGOLAZIONE

Il lato su cui poggia la triangolazione geodetica o topografica di una regione viene detto base geodetica. La base geodetica dovrebbe essere, in teoria, non una linea retta, ma un arco tracciato sulla superficie del geoide, e precisamente quello che congiunge i due primi vertici della triangolazione. La lunghezza della base geodetica risulta da una misura diretta (voci attinenti v. geodesia, geotopocartografia e triangolazione).

REVERSE MORTGAGE

Forma di mutuo ipotecario in cui è il proprietario del bene che stipula un contratto con il quale una banca si impegna a corrispondergli per tutta la vita una serie di pagamenti periodici, in cambio dell'acquisizione graduale del diritto di proprietà dell'immobile offerto in garanzia.

RIBOR (Roma Interbank Offered Rate):

Tasso interbancario di riferimento utilizzato fino al 1998; ora si utilizza l'EURIBOR. Indicava il tasso a cui le banche si scambiavano il denaro sulla piazza di Roma.

RICS

Sta per "Royal Institution of Chartered Surveyors", cioè l'associazione (nata in UK ma presente ormai in tutti i principali Paesi del mondo, Italia da poco compresa) che raccoglie i professionisti immobiliari "surveyors" autorizzati ad operare "chartered" in base al loro percorso di studi e di attività.

RIQUALIFICAZIONE

Attività di pianificazione urbanistica, o programmazione, o progettazione, per il recupero di strutture edilizie sottoposte a degrado o obsolescenza funzionale.

RISANAMENTO

Azione urbanistica o edilizia originariamente tesa alla bonifica igienica dell'abitato o del suolo, spesso attraverso sventramenti, demolizioni e ricostruzioni. Risanamento conservativo è ripristino e protezione delle caratteristiche originarie degli edifici o di gruppi di edifici, analogo al restauro.

RISTRUTTURAZIONE

Ristrutturazione edilizia è un'attività di trasformazione dell'edificio che possono portare a un assetto differente da quello originario, con inserimento di nuovi elementi e impianti. Ristrutturato significa che l'appartamento è abitabile subito senza necessità di opere murarie. Il termine si può correttamente usare quando l'appartamento necessita di tinteggiatura. Se l'appartamento necessita di opere interne ma il condominio ha ben tenuto l'edificio si può scrivere ristrutturato nelle parti comuni. Ristrutturazione urbanistica significa modificare il disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale.

ROGITO

Il "rogito" è l'atto finale della compravendita. L'atto con cui il notaio trasferisce la proprietà dell'immobile. Rappresenta il passaggio definitivo dell'immobile dal venditore all'acquirente per atto pubblico, o per scrittura privata autenticata dal notaio ai fini della trascrizione. La parcella del notaio è saldata sempre dal compratore, che però in genere ha il diritto di scegliere il professionista cui rivolgersi.

ROLLOVER MORTGAGE

Mutuo ipotecario in cui le condizioni del prestito vengono adeguate o rinegoziate periodicamente a seconda delle caratteristiche del contratto sottostante.

SALVAGUARDIA

Situazione di un piano adottato, ma non ancora approvato. Nel periodo intercorrente fra l'adozione e l'approvazione il Sindaco deve sospendere qualunque decisione sui progetti in contrasto con il piano adottato.

SCADENZA

Scadenza contrattuale di un debito (in forma obbligazionaria o no), in occasione della quale è rimborsata comunque l'ultima tranche di capitale.

SECURITISATION

Letteralmente "securitizzazione" (in italiano è stato tradotto, chissà perchè, in "cartolarizzazione"). Processo di trasformazione di attività non negoziabili (solitamente prestiti) in titoli negoziabili, vendibili cioè agli investitori, sul mercato finanziario.

SERVICER

Società incaricata della riscossione dei crediti ceduti e dei servizi di cassa e pagamento nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione. Soggetto responsabile degli asset oggetto di cartolarizzazione, dei relativi flussi di cassa e della complessiva gestione dell'operazione, comprendendo anche il caso di insolvenza dei debitori ceduti.

SFRATTO

Procedura con cui si chiede l'intervento dell'ufficiale giudiziario e della forza pubblica per liberare la casa da un inquilino. Si può chiedere per tre ragioni: necessità, morosità, fine locazione.

In termini giuridici si chiama *escomio*, ma è una parola che usano e capiscono solo gli avvocati.

SGR

Acronimo di Società di Gestione del Risparmio. Recentemente introdotte dalla normativa, viene riconosciuta loro la possibilità di effettuare l'attività di gestione del risparmio. Dal punto di vista giuridico, sono società per azioni e devono prestare una serie di garanzie al fine di poter svolgere l'attività a cui sono preposte.

SHARE APPRECIATION MORTGAGE

Forma di mutuo ipotecario in cui il soggetto che finanzia l'acquisto dell'immobile eroga un prestito a tassi fissi, inferiori a quelli di mercato, ma si garantisce la possibilità di partecipare all'incremento di valore dell'immobile al passare del tempo.

SISTER – SISTEMA INTERSCAMBIO TERRITORIO

Software applicativo telematico per il collegamento degli utenti esterni con il sistema catastale a fini di consultazione della banca dati. E' operante su rete extranet. L'accesso al servizio può essere realizzato tramite collegamento al web server centrale, ubicato a Roma, sia con chiamata telefonica diretta, ovvero tramite accesso alla rete Internet. Il servizio è fornito in termini onerosi.

SITE ASSESSMENT

vedi Due Diligence

SOCIETA' DI GESTIONE

È una società per azioni autorizzata alla gestione di fondi comuni. Il patrimonio della società è separato da quello del fondo. Ciò significa che se la società subisce delle perdite queste non ricadono sui risparmiatori che hanno investito in uno dei fondi da essa gestiti.

SOCIETA' DI REVISIONE

Svolge attività di controllo della contabilità del fondo, volta ad accertare che non vi siano irregolarità. Se è tutto in ordine, la società rilascia un'apposita relazione di certificazione.

SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA (STU)

Le Società di Trasformazione Urbana (STU) sono state introdotte per la prima volta nel nostro ordinamento dall'art. 17, comma 59, della legge 15 maggio 1997, n. 127, e attualmente disciplinate dall'art. 120 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267. L'esplicitazione di alcuni aspetti relativi alla disciplina attuativa per le Società di Trasformazione Urbana sono stati chiariti con la Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici - Direzione generale delle aree urbane e dell'edilizia residenziale Prot. n. 622 dell'11 dicembre 2000. Le Società di Trasformazione Urbana si possono quindi definire come "strumenti ordinari d'intervento che il legislatore ha messo a disposizione degli enti locali per intervenire nelle aree urbane consolidate, in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti".

SOFFERENZE

Crediti al valore nominale nei confronti dei soggetti in stato d'insolvenza (anche non accertato giudizialmente) o in situazioni sostanzialmente equiparabili.

SPECIAL PURPOSE VEHICLE (SPV)

Società costituita specificamente per acquistare gli asset ceduti dall'originator ed emettere i corrispondenti titoli ABS.

SPESE DI ISTRUTTORIA

Spese sostenute dalla Banca nell'espletamento delle pratiche necessario per la valutazione delle caratteristiche del richiedente (affidabilità e reddito adeguato) ai fini della concessione del mutuo, (vedi istruttoria); possono essere applicate in base a una percentuale del finanziamento o forfetariamente.

SPIN - OFF

Americanismo, letteralmente "prodotto derivato, secondario". Per definizione comune, è la scissione di società. Si esegue mediante il trasferimento del patrimonio o di parte di esso di una società (che viene detta scissa) ad una o più altre società, preesistenti o di nuova costituzione "new co", che vengono dette beneficiarie. In altre parole termine inglese che indica un'operazione di scorporazione. La scorporazione consiste nella divisione di una parte dei beni di una società in una nuova entità giuridica. I titoli di questa nuova società vengono distribuiti agli azionisti della società originaria.

SPREAD

Rappresenta l'aliquota (maggiorazione) che si aggiunge al tasso di interesse scelto come parametro di indicizzazione (Euribor, Eurirs) per determinare la misura complessiva del tasso di interesse che verrà applicato al mutuo. Maggiorazione forfetaria riconosciuta alle banche per le operazioni di credito. Non è un valore fisso, ma varia a seconda del tipo di mutuo, del cliente, della durata e delle condizioni di mercato.

STOCK OPTION

Forma di incentivo e di remunerazione per il personale e/o amministrativo di un'azienda consistente nell'assegnazione di opzioni a sottoscrivere o ad acquistare in futuro azioni della società ad un prezzo predeterminato.

STRUMENTI URBANISTICI

Il complesso di disposizioni (leggi, decreti ministeriali, leggi regionali, regolamenti comunali e piani regolatori) che stabiliscono le regole dell'edilizia residenziale.

SUBORDINATION

Clausola sulla base della quale alcune classi (dette "junior") di titoli ABS sono rimborsate solo se il rimborso dei titoli ABS "senior" è avvenuto integralmente. In questo modo, le classi senior non subiscono rischio di credito, fino al momento in cui i mancati rimborsi non superano l'importo complessivo delle classi subordinate.

SUCCESSIONE

La successione a causa di morte è uno dei modi di acquisto della proprietà a titolo derivativo. Bisogna distinguere due tipi di successione: quella legittima (che si applica in caso di mancanza di testamento) e quella testamentaria. Con la successione legittima i beneficiari sono, secondo specifiche regole, il coniuge, i figli, i fratelli, gli altri parenti (ma non gli affini quali sono i cognati) ed infine lo Stato.

Nella successione legittima, se vi sono il coniuge e più figli, al coniuge spetta un terzo del patrimonio. Con la successione testamentaria il teste causa (o de cuius) può nominare suoi eredi chiunque, ma deve rispettare una quota di riserva legittima a favore dei figli, dei genitori e del coniuge. Il testamento in forma ordinaria può essere: olografo o per atto del notaio. Il testamento olografo è più semplice in quanto richiede per la sua validità tre elementi, la data, la firma e la redazione di pugno del testatore. Il testamento per atto di notaio si distingue in testamento pubblico e testamento privato.

SUNIA

Il maggiore sindacato degli inquilini; aderisce alla Cgil.

SUPPORT AREA (SA)

Area ausiliare (auxiliary space): definisce le aree utilizzate per tutte le funzioni di supporto all'intera organizzazione o edificio (locale spedizioni, centralino telefonico, computer/communication room, biblioteca, catering conferenze e reception piano). Area ancillare (ancillary space): definisce le aree utilizzate per quelle funzioni di supporto ai singoli dipartimenti o gruppi di lavoro (area copy, fax, stampante, sale riunioni dedicate, archivi di gruppo).

STIMA IMMOBILIARE

La stima o valutazione di un immobile, denominata anche "Giudizio di Stima" è la determinazione del valore economico di beni immobili. La stima anche se definita in maniera dettagliata ed approfondita, non può rappresentare il "prezzo di vendita effettivo" dell'unità immobiliare, ma è solo il "più probabile valore di mercato". Uno degli aspetti fondamentali nel giudizio di stima è il così detto "aspetto previsionale" ossia l'analisi di quei fattori esterni (aspetto urbanistico) ed interni (tipologico, strutturale) che possono influire nella valutazione, come ad esempio un nuovo assetto viario, un nuovo insediamento di edilizia sovvenzionata oppure una rivalutazione dell'area circostante un condominio, ecc. Pertanto, un corretto giudizio di stima, deve tener conto delle possibili situazioni future e quindi procedere nella verifica di questi aspetti. I metodi di stima sono unicamente basati sulla comparazione che si può attuare con un procedimento diretto/sintetico o indiretto/analitico. I metodi di stima sono: Stima a vista, Stima comparativa, Stima per valori tipici, Stima storica, Stima dei fondi rustici, Stima dei miglioramenti fondiari, Stima dei giardini, Stima delle scorte aziendali, Stima dei frutti pendenti, Stima dei danni.

TAEG

Il TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) è l'indicatore di tasso di un'operazione di finanziamento. I parametri che lo determinano sono fissati per legge. In particolare, oltre alla struttura del rimborso finanziario, rientrano a far parte del calcolo del TAEG tutte le spese accessorie obbligatorie inerenti all'atto del finanziamento: spese di istruttoria pratica, commissioni d'incasso e assicurazioni obbligatorie. Sono escluse dal Taeg alcune spese accessorie, quali, ad esempio, le spese di perizia e le spese legali.

TAKEOVER

Operazione con cui una società punta ad ottenere il controllo di un'altra mediante il rastrellamento di azioni sul mercato.

TAKE-UP

Assorbimento degli spazi presenti sul mercato immobiliare (spesso indicato in mq o sq).

TAN

Il TAN (tasso annuo nominale) è il tasso d'interesse puro applicato ad un finanziamento. È il tasso da utilizzare come termine di paragone con il tasso di rendimento delle attività finanziarie, con il tasso di sconto, ecc. Non corrisponde tuttavia al tasso d'interesse realmente applicato al finanziamento. Contrariamente al TAEG il TAN non tiene conto delle spese accessorie.

TARIFFA CATASTALE

Tariffa unitaria (a vano o metro quadrato) utilizzate dalla normativa fiscale per la determinazione dei redditi fondiari (reddito dei terreni e dei fabbricati).

TARIFFA D'ESTIMO

Reddito medio ordinario ritraibile dagli immobili per unità di consistenza al netto di tutte le spese concorrenti.

TASSO A REGIME

E' il normale tasso d'interese applicato ad un mutuo (Tasso effettivo), calcolato in base al parametro di riferimento maggiorato dello spread; dopo un periodo di tempo abbastanza breve sostituisce il cosiddetto Tasso d'ingresso, di norma molto più basso.

TASSO O INGRESSO

E' il tasso applicato da alcune banche per un breve periodo iniziale generalmente più basso rispetto alle condizioni standard; al termine di tale periodo esso viene sostituito dal tasso effettivo, più alto rispetto al precedente, detto "Tasso a regime".

TASSO D'INTERESSE

E' la percentuale applicata sul finanziamento che determina il costo del finanziamento, espresso in percentuale annua.

TASSO DI USURA

La materia è regolamentata dalla legge n. 108/96 che ha stabilito un limite oltre il quale gli interessi sono sempre considerati usurari. All' art. 2 comma 4 la I fissa il tetto massimo "nel tasso medio risultante dall'ultima rilevazione pubblicata nella gazzetta ufficiale relativamente alla categoria di operazioni in cui il credito è compreso, aumentato della metà".

TASSO FISSO

È il tasso d'interesse che rimane Invariato per tutta la durata del finanziamento, indipendentemente dalle condizioni di mercato, e genera rate costanti nel loro ammontare.

TASSO MISTO

E' una tipologia di tasso adottata dalle banche in cui è possibile modificare le modalità di calcolo degli interessi; si può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze fisse e/o a determinate condizioni indicate nel contratto di mutuo.

TASSO VARIABILE

È il tasso d'interesse periodicamente revisionato in base alle variazioni del mercato; genera rate variabili nel corso della vita del finanziamento.

TASSO VARIABILE A RATA COSTANTE

E' un tasso variabile a tutti gli effetti. Nel caso di un mutuo a tasso variabile con rata costante la rata mantiene un importo fisso per tutta la durata; in caso di aumento o diminuzione del parametro di riferimento, aumenta o diminuisce la durata del finanziamento.

TASSO VARIABILE CON TETTO MASSIMO

E' un tipo di tasso variabile, soggetto quindi ad oscillazioni, che però permette di fissare un limite (tetto massimo o cap) oltre il quale non può salire. Tale sicurezza per il mutuatario comporta ovviamente l'applicazione di uno spread più elevato rispetto a un tasso variabile standard.

TERM MORTGAGE

Forma di mutuo ipotecario in cui durante la vita del prestito vengono effettuati pagamenti ad esclusivo titolo d'interesse mentre il rimborso del capitale sottostante avviene in un'unica soluzione alla fine del periodo pattuito.

TERRAZZO

Deve essere profondo almeno due metri e avere una superficie di almeno una decina di metri; per un'area un po' più piccola si può usare il termine terrazzino. Per una superficie meno profonda di due metri si deve usare il meno affascinante termine di balcone. La veranda, infine, è un balcone o un terrazzo chiuso da finestre. Siccome rappresenta un aumento della volumetria dell'appartamento, deve esserci un condono edilizio che ne permetta l'esistenza.

TERZO DATORE D'IPOTECA

E' l'intestatario dell'immobile cauzionale, che compare alla stipula dell'atto di mutuo per autorizzare l'iscrizione dell'ipoteca sui suo bene.

THIRD PARTY GUARANTEE

Forma di garanzia concessa da un terzo soggetto (spesso una compagnia di assicurazione o una società appartenente allo stesso gruppo aziendale del debitore).

TIMESHARING

L'ospitalità ricettiva, grazie alla quale ogni proprietario ha la possibilità di utilizzare un appartamento (o una camera d'albergo) soltanto per una parte dell'anno. Un mercato, che secondo molti osservatori, è destinato a crescere nel corso del tempo. Questo tipo di utilizzo delle strutture è molto conveniente: la spesa è, infatti, ammortizzabile in 8-10 anni. Il restante diritto d'uso per i successivi 10 anni è praticamente a costo zero, fatte salve ovviamente, le spese di manutenzione. Le vacanze in timesharing sono in continua crescita, e attualmente, secondo alcune stime dell'Ance, il suo mercato potenziale sarebbe del 5%. Negli anni '80, ad esempio, erano presenti 500 impianti, mentre ad oggi sono operativi quasi 5.110 impianti. Sono gli Stati Uniti e l'Europa a detenere il primato della quota più consistente di offerta di strutture, con, rispettivamente, 1.600 e 1.300 impianti complessivi. L'Italia ha acquisito un posto di tutto rispetto in Europa, classificandosi al secondo posto, con il 13% degli impianti presenti nei paesi dell'Unione.

TIPOLOGIA EDILIZIA

Classificazione di edifici o raggruppamenti di edifici secondo le loro omogenee caratteristiche distributive e organizzative.

TITOLI "JUNIOR"

Titoli subordinati rispetto ai titoli di categoria "senior" in termini di priorità nei pagamenti delle quote interessi e delle quote capitale.

TITOLI "SENIOR"

Categoria di titoli ai quali è contrattualmente assegnato un diritto di priorità relativamente ai pagamenti delle quote capitali e delle quote interessi.

TOPOGRAFIA

Descrizione o rappresentazione grafica di una porzione limitata della superficie terrestre.

TRIANGOLAZIONE

Tecnica operativa di rilievo di punti isolati mediante sole osservazioni di angoli.

TRUSTEE

Soggetto (banca o altro) che funge da tramite tra SPV e investitori, verificando costantemente l'attività dello stesso SPV e in generale informando gli investitori di qualsiasi accadimento legato all'operazione di cartolarizzazione (attività del servicer, condizioni del portafoglio di asset ceduti, modifiche nel giudizio di rating sui titoli ABS eccetera).

TUS (Tasso ufficiale di sconto)

Il tasso che la Banca d'Italia chiede alle banche per regolare le transazioni a breve termine. Dal 1° gennaio 1999 è uguale al tasso di sconto stabilito dalla Bce per l'Euro. Serve, seppure raramente, come base per il calcolo delle variazioni dei mutui.

TUTELA

Serie di azioni finalizzate alla difesa e valorizzazione di uno spazio naturale o costruito, nei suoi aspetti storici e ambientali. La tutela può essere attiva quando si sostanzia in azioni di trasformazione e uso, passiva quando si basa su vincoli all'uso.

UFFICIO DEL REGISTRO

Ufficio dove va registrata la costituzione di un diritto reale e l'iscrizione di garanzie ipotecarie su ogni tipo di immobile.

UNDERWRITER

Istituzione che interviene nel procedimento di emissione dei titoli ABS per agevolare il contatto tra emittente e investitori.

UNITA' IMMOBILIARE URBANA

Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditività nel locale mercato immobiliare.

UFFICI TECNICI DI FINANZA

Istituiti nel 1882 rimasero in attività fino al 1936, quando vennero sostituiti dagli Uffici tecnici erariali. Assorbono le competenze degli Uffici del Macinato, svolsero compiti sia prettamente catastali che erariali.

URBAN II

Urban II è l'iniziativa comunitaria del Fondo europeo di sviluppo regionale (FESR) a favore dello sviluppo sostenibile di città e quartieri in crisi dell'Unione europea per il periodo 2000-2006. Dopo una fase Urban I nel periodo 1994-1999, Urban II è intesa più specificamente a promuovere l'elaborazione e l'attuazione di modelli di sviluppo innovativi a favore del recupero socioeconomico delle zone urbane in crisi. Tale iniziativa prevede inoltre un potenziamento dello scambio di informazioni e di esperienze in materia di sviluppo urbano sostenibile nell'Unione europea.

USO

L'uso secondo l'art. 1021 c.c. consiste nel diritto di servirsi di una cosa di proprietà altrui e di goderne i frutti limitatamente ai bisogni propri e della propria famiglia.

USUCAPIONE

Modo di acquisto della proprietà di un bene (o anche del suo usufrutto), o di un diritto reale, che si attua mediante il possesso continuato del bene o del diritto per un determinato periodo di tempo (diverso per i vari beni o diritti).

USUFRUTTO

Diritto reale che consiste nella possibilità di godere di un bene pur non possedendone la proprietà. Il limite che incontra l'usufruttuario sta nel divieto di alterare la funzione, la natura del bene. La sua durata è temporanea può essere determinata o indeterminata, al massimo dura per tutta la vita dell'usufruttuario.

Quasi sempre però dura fino alla morte dell'usufruttuario, che nel frattempo dovrà pagare tutte le imposte. In campo immobiliare si ricorre spesso, in alternativa all'usufrutto, al diritto di uso e di abitazione che, essendo diritti personali e non reali, non possono essere ceduti a terzi. Gli atti che costituiscono l'usufrutto sui beni devono farsi per iscritto e sono soggetti a trascrizione.

UTE

Per ogni capoluogo di provincia è costituito un Ufficio Tecnico Erariale che riunisce al suo interno il Nuovo Catasto Terreni (NCT) e il nuovo Catasto Edilizia Urbano (NCEU) di ogni comune della provincia stessa. La direzione dell'UTE ha il compito di conservare e di vigilare sulle operazioni catastali. E' l'Ufficio incaricato, fra l'altro, di attribuire alle unità immobiliari le rendite catastali.

VACANCY RATE

Percentuale di spazi "vacant" (cioè non occupati) offerti in vendita/locazione, con riferimento ad una specifica tipologia immobiliare, in una determinata area.

VACANCY AND COLLECTION LOSSES (VCL)

Perdite per mancate locazioni o mancato incasso di canoni dovuti.

VALORE CATASTALE

Serve come base per il pagamento di tutte le imposte sulla compravendita (registro, Iva, imposte ipotecarie e catastali) e dell'Ici, l'imposta annuale che si paga ai Comuni. Il valore catastale è costituito dalla rendita catastale moltiplicata per 110. Con due eccezioni: nel caso di negozi (cat. C1) la rendita si moltiplica per 37,4. Nel caso di uffici (cat. A10) invece si moltiplica per 55.

VALUTAZIONE D'IMPATTO AMBIENTALE (VIA)

Analisi e giudizio degli effetti ambientali, sociali, produttivi di una trasformazione introdotta dall'uomo. Si articola in un'analisi tecnico-scientifica sui costi e benefici di un'opera o iniziativa (bilancio di impatto ambientale), e in una decisione di carattere politico.

E' obbligatoria per tutti gli interventi riguardanti la pianificazione e lo sviluppo del territorio suscettibili di determinare un impatto significativo e rilevante.

VENTURE CAPITAL

Termine inglese che indica una forma di finanziamento ad imprese che hanno iniziato da poco ad operare e generalmente non sono ancora quotate. Tale finanziamento viene visto dai venture capital come investimento. I venture capital possono essere singoli investitori, fondi o società finanziarie. In altre parole è il finanziamento mediante apporto di capitale di rischio, generalmente sotto forma di partecipazione di minoranza, ad imprese con alto potenziale di crescita. La partecipazione, usualmente detenuta per un arco di tempo medio-lungo, in aziende nuove o di dimensioni medio - piccole, è diretta a favorire lo sviluppo delle imprese.

VISURA

Ispezione dei documenti. In campo immobiliare si effettuano di norma la visura catastale, al Catasto, sulla regolarità urbanistica dell'immobile, e la visura ipotecaria alla Conservatoria de registro, per controllare che sull'immobile non siano state trascritte ipoteche.

WARRANT

Strumento negoziabile che conferisce al detentore il diritto di acquistare dall'emittente o di vendere a quest'ultimo titoli a reddito fisso o azioni secondo precise modalità.

WORKSPACE AREA (WA)

Questo è lo spazio assegnato alle singole postazioni, compresi gli spazi di riunione personale, archiviazione personale e circolazione secondaria. E'calcolata sottraendo le aree di supporto dalla NUA.

WRAPAROUND MORTGAGE

Finanziamento garantito da ipoteca di secondo grado, dotata quindi di un privilegio inferiore rispetto a quello già esistente il primo finanziamento ottenuto.

YIELD RATE

Tasso di rendimento sul capitale, espresso solitamente come tasso annuo composto, risultante dall'analisi del tasso di interesse, del tasso interno di rendimento dell'investimento immobiliare, dal tasso di attualizzazione, dal tasso di ritorno sul capitale proprio, etc. Tiene in considerazione vantaggi e svantaggi dell'investimento immobiliare nel momento di mercato in cui viene espresso, nonché quelli di una futura vendita dell'immobile stesso.

YIELS SPREAD

Differenza di rendimento tra le attività oggetto di cartolarizzazione e i titoli ABS corrispondentemente emessi.

ZONA

Parte di territorio con caratteri di omogeneità, o individuata come tale dallo strumento urbanistico e sottoposta a relative norme tecniche. In un territorio comunale, secondo il Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, si individuano attraverso il piano urbanistico zone omogenee contrassegnate da una lettera dell'alfabeto: "A" per le parti di interesse storico e pregio ambientale; "B" per le aree parzialmente edificate e prive di particolare interesse ambientale; "C" per le zone di espansione dell'abitato; "D" per gli insediamenti produttivi; "E" per l'uso agricolo; "F" per attrezzature o impianti di interesse generale.

ZONA DI RECUPERO

Zona urbana dove le condizioni di degrado del patrimonio edilizio ed urbanistico impongono interventi idonei a conservare, riqualificare, risanare ed utilizzare al meglio il patrimonio stesso.