

Real estate. In vigore dal 1° novembre le nuove disposizioni di Via Nazionale che puntano sull’utilizzo degli standard internazionali

Valutazioni immobiliari al restyling

Da Bankitalia requisiti stringenti per i periti: esperienza triennale e niente conflitti d’interesse

Antonio Benvenuti

■ Saranno operative dal 1° novembre le nuove disposizioni della Banca d’Italia sulla valutazione dei beni immobili e sulla valutazione del merito creditizio. Il 27 settembre scorso sono state infatti approvate le versioni aggiornate della circolare n. 285 «Disposizioni di vigilanza per le banche» e della circolare n. 288 «Disposizioni di vigilanza per gli intermediari finanziari», che hanno adeguato la disciplina di Bankitalia a quanto previsto dal Dlgs 21 aprile 2016, n. 72, che recepisce la direttiva 2014/17/Ue, *Mortgage credit directive* sul credito immobiliare ai consumatori.

Il provvedimento introduce una serie di novità circa la verifica del merito creditizio (con l’evidente riferimento agli orientamenti dell’Autorità bancaria europea sulla valutazione del merito creditizio) e la valutazione dei beni immobili: l’insieme delle regole definite dall’articolo 120-duodecies del Tub è finalizzato a garantire la corretta determinazione di quelli posti a garanzia delle esposizioni, riducendo drasticamente i margini di discrezionalità.

In tale ambito, le disposizioni più importanti riguardano:

- i requisiti di carattere organizzativo;
- le regole inerenti la corretta valutazione degli immobili;
- i requisiti di professionalità e indipendenza dei periti che effettuano la valutazione.

La valutazione

Nella convinzione espressa che «una corretta stima del valore dei beni immobili è fondamentale» sotto un duplice profilo, in quanto essa mira sia a rafforzare la capacità delle banche di gesti-

re i rischi aziendali, sia di tutelare i clienti», via Nazionale dispone che le banche e gli intermediari finanziari definiscano politiche e processi di valutazione coerenti con la gestione del rischio, nel rispetto di criteri minimi di natura oggettiva e soggettiva che il documento individua, rispettivamente, nell’utilizzo di standard affidabili e nella professionalità e indipendenza dei periti.

L’affidabilità coincide con la conformità agli standard di valutazione elaborati e riconosciuti a livello internazionale (nelle circolari si citano Ivs, Evs, Rics).

A loro discrezione, le banche e gli intermediari finanziari possono adottare in maniera opzionale:

- i suddetti standard internazionali o quelli elaborati a livello nazionale che adottano i medesimi principi, criteri e metodologie;
- standard interni, purché coerenti con quelli internazionali e nazionali e a condizione di indicare, nella delibera di adozione, i motivi di carattere tecnico e prudenziale che hanno orientato la scelta.

I requisiti dei periti

Ai periti che effettuano la valutazione (dipendenti o esterni, persone fisiche o soggetti costituiti in forma societaria o associativa) sono richiesti requisiti stringenti:

- comprovata esperienza nella valutazione degli immobili «di almeno tre anni precedenti all’attribuzione dell’incarico, attestata mediante apposita documentazione trasmessa all’intermediario»;
- indipendenza e assenza di situazioni di conflitto d’interesse dal processo di commercializzazione del credito o da aspetti vernalgici di quello di erogazione.

La verifica dei requisiti è svolta dalle banche e dagli intermediari tenendo conto di elementi quali l’iscrizione in un albo professionale «la cui appartenenza comporta l’idoneità a effettuare valutazioni tecniche o economiche del bene immobile», lo svolgimento di «attività professionale o insegnamento universitario di ruolo nel campo dell’ingegneria, dell’architettura o in materie strettamente attinenti la valutazione immobiliare», il possesso di certificazioni che attestino la capacità di svolgere attività peritale utilizzando standard internazionali o nazionali, l’adeguatezza della struttura organizzativa nell’ipotesi in cui l’incarico sia affidato a soggetti costituiti in forma societaria o associativa. Le competenze devono essere valutate «anche in relazione alla complessità dell’incarico in concreto affidato».

Le banche che incaricano soggetti terzi mantengono comunque la capacità di controllo e la responsabilità dell’attività peritale; a tal fine, nelle disposizioni secondarie sono indicate le soluzioni organizzative per governare i rischi e il contenuto minimo del contratto di affidamento, «da stipularsi per iscritto».

Il valore

La Banca d’Italia dispone, infine, che l’immobile debba essere stimato a un valore non superiore a quello di mercato, senza alcun riferimento alle “quotazioni” indicate dalla banca dati dell’Osservatorio del mercato immobiliare (Omi) dell’agenzia delle Entrate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



IN ESCLUSIVA PER GLI ABBONATI

Le norme commentate in pagina
www.ediliziaeterritorio.ilsole24ore.com

La cornice normativa

GLI STANDARD INTERNAZIONALI PER LA VALUTAZIONE IMMOBILIARE

- *International Valuation Standards (IVS) – «The White Book»* Sono redatti dall’International Valuation Standard Council (Ivsc), organizzazione indipendente con sede a Londra; la versione più aggiornata è del 2013
- *European Valuation Standards (EVS) – «The Blue Book»* Sono redatti da The European Group of Valuers’ Association (TEGoVA), che riunisce 61 associazioni professionali di valutazione immobiliare provenienti da 33 Paesi europei; la versione più aggiornata è operativa dal 1° giugno 2016
- *Rics Appraisal and Valuation Standards – «The Red Book»* Sono redatti dal Royal Institute of Charter Surveyors (Rics), ente professionale indipendente; la versione più aggiornata è del 2014.

GLI STANDARD NAZIONALI

- «*Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*». Sono elaborate dal tavolo tecnico coordinato da Abi; pubblicate nel 2011, sono state aggiornate nel 2015 in allineamento alle nuove direttive in materia di mutui bancari
- «*Codice delle valutazioni immobiliari – Italian Property Valuation Standard*» - *Tecnoborsa*. Il Comitato tecnico scientifico è composto da organismi di rilevanza nazionale esperti in economia immobiliare. La prima edizione è del 2000, l’ultima del 2011
- *Norma UNI 11558 «Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza»*. Definisce le competenze richieste al perito: esperienza di settore almeno triennale, comprovata conoscenza di materie tecniche, scientifiche e giuridiche

IL PERITO

- *Prassi di riferimento Uni/Pdr 19:2016 «Raccomandazioni per la valutazione di conformità di parte terza accreditata ai requisiti definiti nella norma Uni 11558»*. Definisce regole comuni di carattere applicativo in relazione alla certificazione rilasciata ai sensi della Uni 11558 (requisiti di conoscenza, abilità e competenza del valutatore immobiliare)

L’ANALISI

Antonio Benvenuti

Il ruolo cardine di formazione e certificazione dei tecnici

La valutazione degli immobili è un’attività complessa, con ricadute economiche e sociali di grande rilevanza; svolgerla in maniera corretta significa infondere fiducia nei consumatori e puntellare la stabilità del settore finanziario, sempre più integrato con quello immobiliare.

Bene ha fatto, quindi, la Banca d’Italia – chiamata a recepire attraverso le circolari 285 e 288 la Direttiva mutui 2014/17/Ue – a definire con chiarezza non solo l’obiettivo a cui tendere, ossia la corretta determinazione del valore di mercato degli immobili, ma anche gli strumenti e gli attori del processo: rispettivamente, gli standard internazionali e i periti con requisiti di professionalità e indipendenza. Chiamati, questi ultimi, ad assumere responsabilità crescenti: diversamente che in passato, la relazione tecnica è un elemento fondamentale e non più accessorio del processo di valutazione, da redigere in conformità a specifiche metodologie estimative.

Tuttavia, se il provvedimento legittima la centralità dei due elementi, è pur vero che questo risultato deve molto all’impegno di autorevoli stakeholder coinvolti nella pubblicazione delle linee guida Abi; analogamente il Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa e la norma Uni 11558: tutte iniziative di autoregolamentazione armonizzate con gli standard di

valutazione richiamati dalla direttiva 2014/17/Eu.

Un impegno condiviso con i consigli nazionali delle professioni tecniche: oltre a fornire solidi contributi quali membri dei tavoli operativi, hanno assunto la responsabilità di orientare il cambiamento anche da un punto di vista culturale, erogando ai propri iscritti percorsi formativi di qualità, a tutela del consumatore, della trasparenza del mercato e della professionalità degli operatori.

Vanno in questa direzione, ad esempio, il rilascio da parte del Consiglio nazionale geometri e geometri laureati della qualifica Rev del Tegov (tra gli standard indicati dalla direttiva mutui) e l’impegno della Rete delle professioni tecniche per legittimare, nello scenario di riferimento, l’individuazione dei periti attraverso certificazioni rilasciate da un ente accreditato Iso 17024. Una *best practice* in tal senso è la «Prassi di riferimento Uni/Pdr 19:2016» che apre la strada al riconoscimento di una visione dell’attività peritale che non si identifica nella sola determinazione del valore di mercato dell’immobile, ma che include ogni attività necessaria a garantire l’intermediario nell’ipotesi di default del debitore: audit documentale, analisi catastale, conformità edilizia e urbanistica.

Per questa via, è possibile assicurare al mercato immobiliare uniformità e oggettività di valutazione; lo stesso potrebbe trarre enorme giovamento in termini di trasparenza e competitività dalla creazione di un database nel quale possano essere raccolti e archiviati dati qualitativi e quantitativi sulle caratteristiche degli immobili per ciascun segmento di mercato ritenuto più rilevante.

L’autore è vicepresidente del Consiglio nazionale geometri e geometri laureati

© RIPRODUZIONE RISERVATA