

OPERATIVE DAL 1 NOVEMBRE LE NUOVE DISPOSIZIONI SUL CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI

di Antonio Benvenuti

Vice Presidente Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati

La Banca d'Italia ha pubblicato lo scorso 27 settembre 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", adeguando la sua disciplina a quanto previsto dal decreto legislativo 21 aprile 2016, n. 72, che recepisce la direttiva 2014/17/UE *Mortgage Credit Directive* sul credito immobiliare ai consumatori. Le disposizioni saranno operative dal 1° novembre 2016.

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.

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 gestire 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.

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 3 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 nevralgici 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".

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.