

Dal 1° giugno sono operativi i nuovi standard europei di valutazione immobiliare

Il professionista è indipendente

Il Cngegl è abilitato a rilasciare la qualifica Rev

Sono operativi dal 1° giugno 2016 i nuovi standard europei di valutazione immobiliare elaborati da Tegova, la Federazione europea delle associazioni di valutatori immobiliari. La versione aggiornata del documento Evs, European valuation standard (conosciuto come Blue Book) è stata presentata lo scorso maggio a Bruxelles in occasione della Conferenza europea e assemblea generale dell'autorevole organismo internazionale, incaricato sin dal 1980 di pubblicare per il mercato europeo gli standard di valutazione, oggi rappresentativo di 70 mila professionisti e partecipato da 32 paesi e 64 full members. Il Consiglio nazionale geometri e geometri laureati è tra i fondatori e full member per l'Italia di Tegova; a Bruxelles era rappresentato dal vicepresidente Antonio Benvenuti, profondo conoscitore della moderna dottrina estimativa e sostenitore dell'importanza strategica di questi strumenti. «Il processo di armonizzazione delle norme europee», spiega, «ha ulteriormente legittimato l'autorevolezza metodologica degli Evs: i parametri di riferimento, frutto di un articolato lavoro di gruppo, sono gli unici che riguardano in modo esclusivo la valutazione del settore immobiliare, per sua natura esposto a trasformazioni rapide e profonde».

Il Blue book giunge all'ottava edizione

Il Blue book è giunto all'ottava edizione. Il testo si divide in quattro parti: 1) European valuation standards and guidance notes - I parametri di valutazione e le relative linee guida; 2) European codes - I codici europei, con focus su codice etico e di condotta del professionista abilitato alla valutazione degli immobili; 3) European union legislation and property valuation - La legislazione europea del mercato immobiliare e della valutazione; 4) Technical documents - Ampia raccolta di documenti tecnici, tra i quali la valu-

tazione automatica (Avm), la metodologia estimativa, la misurazione del valore equo (Fair valuer). È possibile consultare e scaricare il documento (versione inglese) nell'apposita sezione del sito www.tegova.org.



Antonio Benvenuti

Domanda. Vicepresidente Benvenuti, quali sono i motivi che hanno spinto ad aggiornare la versione 2012?

Risposta. Gli standard europei sono stati richiamati nella recente direttiva dei mutui (17/2014) recepita dal governo italiano (il relativo dlgs è in corso di pubblicazione nella prossima *Gazzetta Ufficiale*) e considerati come best practice dalla Banca centrale europea nella procedura di Asset quality review: impensabile non procedere a un adeguamento in questa direzione. Rimane comunque saldo l'impianto originale, soprattutto per ciò che concerne le peculiarità della stima, che deve essere redatta in conformità ai parametri enunciati e fir-

mata da un professionista abilitato, indipendente e non esposto a situazioni di potenziale conflitto di interessi: un passaggio che rimanda al ruolo e alla responsabilità del valutatore delineati nelle linee guida Abi di recente pubblicazione.

D. Gli Evs sono giunti all'ottava edizione: quali, a suo giudizio, le novità più significative?

R. Ne indicherei due: la redazione delle Guidance notes (Note di orientamento) che

forniscono un'analisi dettagliata degli approcci metodologici e operativi da applicare in differenti situazioni tipo; la focalizzazione su elementi che rendono evidente la relazione stringente tra regolamentazione ed evoluzione del mercato, come per esempio la

necessità di guardare all'efficienza energetica come un requisito tecnico di valenza scientifica.

D. Da tempo il Cngegl sostiene la necessità di ispirarsi anche sul mercato nazionale ai principi e alle regole dettate dal Blue Book. Quali iniziative promuove in questa direzione?

R. In virtù dello status Ama (Awarding member association) è legittimato a rilasciare la qualifica Rev, il riconoscimento europeo per il valutatore di beni immobili, che attesta la capacità del professionista di redigere perizie di stima in conformità agli standard internazionali previsti dai parametri Evs di Tegova; ha realizzato un sito di servizio per ogni approfondimento in merito (www.rev.cng.it); metterà a breve a disposizione dei professionisti la versione italiana del Blue Book, del quale cura la traduzione; partecipa ai tavoli di confronto promossi dai più autorevoli organismi, portando l'esperienza di una categoria alla quale il settore riconosce un ruolo chiave.

LUCA BERTALOT, SECRETARY GENERAL EMF ED ECB: CON LE REGOLE UE BANCHE ITALIANE PIÙ COMPETITIVE

Evs, vettore di trasparenza e accuratezza

Sedi a Bruxelles, l'European mortgage federation (Emf) e l'European covered bond council (Ecbc) sono istituzioni che esprimono, complessivamente, circa l'80% delle consistenze dei mutui ipotecari e il 95% dei covered bond (Obbligazioni bancarie garantite) emessi in ambito europeo. Entrambe sono guidate da Luca Bertalot, che così ne sintetizza il ruolo: «Comunichiamo alle istituzioni europee le esigenze del mercato e al mercato le esigenze dell'apparato europeo». A lui chiediamo una valutazione in merito alla pubblicazione degli Evs 2016, gli standard di valutazione immobiliare elaborati da Tegova, in relazione all'attuale assetto europeo del mercato immobiliare, del settore bancario e del quadro normativo in generale. «Dal punto di vista prudenziale», ha spiegato, «il documento rimanda alla nuova struttura di vigilanza entrata in vigore con la Banking Union che, come noto, fa riferimento alla corretta determinazione del valore attivo dell'immobile quale dinamica in grado di stimolare una maggiore capacità di erogazione del credito da parte degli istituti bancari a beneficio dei consumatori, e di valutare la qualità degli attivi bancari: ricordo in proposito che gli Evs sono utilizzati nelle procedure



Un momento dell'assemblea generale Tegova in cui è stata presentata l'ultima edizione di Blue book

di Asset quality review, effettuate sui bilanci di tutte le banche europee. Altrettanto importante e strategica è la posizione assunta all'interno del contesto regolatorio europeo, profondamente modificato, negli ultimi anni, da tre importanti istituti: la Mortgage credit directive (la direttiva sui mutui 17/2014), la Capital market union e la Banking union».

Domanda. Da più parti si sottolinea che la diffusione degli Evs consente di andare oltre il concetto di valutazione immobiliare per giungere a quello di strategia e analisi del rischio. E d'ac-

cordo?

Risposta. Nell'impianto normativo disegnato dalla Banking Union, la definizione della gestione del rischio da parte delle banche è una condizione sine qua non. L'introduzione delle guidance notes nella nuova edizione degli Evs è funzionale a questa evoluzione: indicando la via per armonizzare gli standard di valutazione internazionali con ciascun quadro normativo nazionale, crea le premesse per imporre al sistema bancario europeo strategie comuni o quantomeno comparabili,

riconoscendo proprio negli Evs un autorevole punto di riferimento.

D. Quali benefici derivano dalla condivisione di parametri basati sui medesimi principi?

R. Maggiore competitività e riduzione del rischio: obiettivi coerenti con l'istituzione di un organismo di vigilanza comune a livello europeo.

D. E i benefici per l'Italia?

R. Il paese deve affrontare una sfida importante: garantire la comprensibilità dei bilanci anche agli investitori esteri. Per farlo, è necessario adottare standard europei, e in tal senso gli Evs possono essere sicuramente un driver, un vettore di trasparenza e accuratezza. A mio avviso, nel lungo periodo ciò condurrà a migliorare la competitività del settore bancario italiano rispetto agli altri istituti di credito a livello internazionale.

Pagina a cura
DEL CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI E
GEOMETRI LAUREATI

