

TAVOLO TECNICO VALUTATORI IMMOBILIARI

di Giuliano Antonielli, Consigliere CNG

Il 29 novembre 2013 è stato siglato il *“Protocollo d’intesa per la raccolta, l’archiviazione e l’utilizzo di dati e informazioni per le valutazioni immobiliari”*.

I sottoscrittori, oltre al CNG, sono l’ABI, Tecnoborsa, il Consiglio dell’Ordine Nazionale dei Dottori Agronomi e Forestali, il Consiglio Nazionale degli Agrotecnici e degli Agrotecnici Laureati, il Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori, il Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati, il Consiglio Nazionale degli Ingegneri, il Consiglio Nazionale dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati, Consiglio Nazionale Periti Industriali e Periti Industriali Laureati.

Il CNG ha accolto con grande soddisfazione la richiesta di aderire a questo protocollo che, seppur con qualche anno di ritardo, riconosce ai geologi, in un campo fin qui non dichiaratamente di propria competenza, un ruolo di supporto in un campo estremamente delicato come quello delle valutazioni immobiliari.

Il Protocollo d’intesa ha infatti *“...l’obiettivo di introdurre principi che consentano di eseguire valutazioni degli immobili improntate a criteri di massima trasparenza, certezza ed economicità anche mediante la considerazione delle caratteristiche energetiche e di sicurezza sismica e idrogeologica degli edifici, nonché delle aree verdi di pertinenza degli stessi, nell’ottica di concorrere a modernizzare il mercato italiano del credito ipotecario, rendendolo più efficiente, dinamico ed integrato a livello Europeo..”* e *“...promuovere un’iniziativa finalizzata alla creazione di una piattaforma informativa che – nel pieno rispetto della normativa sulla privacy – favorisca la raccolta, l’archiviazione e lo scambio di dati sulle caratteristiche degli immobili tra valutatori e soggetti finanziatori basato sui principi di trasparenza e reciprocità al fine di massimizzare la correttezza della valutazione degli immobili...”*.

A seguito della firma del protocollo è stato istituito il Tavolo Tecnico sulle Valutazioni Immobiliari con lo scopo di individuare il set di informazioni e dati standard utili per favorire la correttezza della valutazione immobiliare in base a quanto previsto anche dalle Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie.

Il Tavolo Tecnico, nella serie di riunioni che si sono tenute nell’anno 2014, ha ritenuto che la soluzione operativa più idonea a fornire correttamente i dati richiesti per

la valutazione degli immobili fosse la predisposizione di una serie di schede tecniche che consentissero ai Valutatori di fornire parametri oggettivi e confrontabili.

Sin dalla prima riunione il CNG ha posto l'accento sull'importanza delle informazioni relative alle zone e microzone sismiche, nonché alle caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche, e naturalmente alle fasce idrauliche per valutare la suscettibilità del territorio al dissesto, ritenendo che la conoscenza di tali dati sia indispensabile ai fini di una corretta segmentazione del mercato con riflesso successivo sul dato immobiliare.

Il lavoro del Tavolo Tecnico ha prodotto una serie schede sui vari settori immobiliari e nella scheda base, nella quale viene definito il "*segmento di mercato*", subito dopo la "*localizzazione*" dell'immobile, è stata inserita una tabella denominata "*caratteristica del sito*" dove sono riportate le informazioni relative alle caratteristiche geologiche ed idrauliche dell'area su cui sorge l'immobile.

Il lavoro del Tavolo Tecnico naturalmente non si esaurisce qui dato che le schede approntate dovranno superare la prova sul campo con tutte le problematiche che essa comporta e gli inevitabili aggiustamenti che si renderanno necessari.

Roma, 23 febbraio 2015