

Valutazioni immobiliari, i tecnici chiedono l'esclusiva

I valutatori iscritti agli Albi e in regola con obblighi formativi e assicurativi saranno inseriti in un apposito elenco

di Alessandra Marra

17/02/2016 – “I professionisti tecnici iscritti agli albi risultano i soli in possesso di un livello di adeguata formazione ed esperienza per svolgere le valutazioni immobiliari”.

Questa la convinzione espressa dalla Rete delle Professioni Tecniche (RPT) che ha invitato l'Associazione bancaria italiana (ABI) a unire i propri sforzi a quelli dei professionisti tecnici, nel richiedere che l'attività di valutazione immobiliare sia ricondotta alla **esclusiva competenza dei professionisti iscritti** ad Ordini e Collegi professionali.

Valutazioni immobiliari e Direttiva Mutui

Come ricorda una **circolare** del Consiglio Nazionale Ingegneri (CNI), il 21 marzo 2016 il Governo dovrà provvedere all'attuazione della “direttiva mutui” (2014/17/UE), che, definendo un quadro comune delle disposizioni relative ai contratti di credito concernenti beni immobili residenziali, intende **garantire un livello più elevato di tutela** e protezione dei consumatori soprattutto promuovendo una **maggiore professionalità** in capo ai soggetti operanti nel settore come i valutatori immobiliari.

Il CNI sottolinea che la figura del **valutatore immobiliare** ha assunto un ruolo determinante negli ultimi anni, in considerazione della **centralità acquisita dai beni immobili** nella determinazione delle garanzie a tutela dei crediti bancari.

Con riferimento a tale specifica professionalità, la direttiva europea sottolinea l'importanza di **garantire la corretta valutazione del bene immobile** prima della conclusione del contratto di credito, evidenziando la necessità di ricorrere a standard affidabili di valutazione, riconosciuti a livello internazionale.

La direttiva UE, in particolare, richiede:

- che i professionisti tecnici, che conducono le valutazioni immobiliari, siano **competenti** sotto il profilo professionale e sufficientemente **indipendenti** dal processo di sottoscrizione del credito, in modo da poter fornire una valutazione imparziale ed obiettiva;
- che tutte le **relazioni di valutazione** siano redatte con la competenza e la diligenza professionali dovute;
- che i valutatori rispondano a determinati requisiti in materia di qualifiche professionali.

Intanto, in attesa dell'adozione dei provvedimenti di attuazione della direttiva da parte del Governo, un tavolo di lavoro formato da ABI, Assovib e Ordini e Collegi professionali dell'area tecnica ha provveduto ad **elaborare delle Linee guida specifiche**.

Valutatori immobiliari: competenza esclusiva ai professionisti tecnici

La Rete delle Professioni Tecniche, citando la norma UNI 11558/2014, ha evidenziato che solo i professionisti iscritti agli albi sono adatti per le valutazioni immobiliari. La norma UNI infatti, nel delineare compiti e responsabilità specifici del valutatore immobiliare, si rivolge principalmente al **"professionista ricompreso nell'ambito delle professioni regolamentate"**.

Inoltre, per RTP, assicurare un elevato livello delle prestazioni dei valutatori immobiliari rappresenta una condizione indispensabile sia al fine di garantire la **sicurezza strutturale**

dell'immobile oggetto di stima che la correttezza e il rispetto dei termini delle attività di valutazione che si svolgono in sede giurisdizionale o in ambito bancario o aziendale.

La proposta della Rete infatti prevede che i nominativi dei professionisti iscritti agli albi, specificamente qualificati per svolgere le attività di valutazione immobiliare, siano **inseriti in un apposito elenco**, istituito su base nazionale presso i Consigli Nazionali di ciascun Ordine e/o Collegio delle professioni tecniche.

RTP però specifica che tra le **condizioni necessarie** per l'iscrizione del professionista in tale elenco ci sarà il **regolare ottemperamento degli obblighi** relativi alla formazione continua, all'assicurazione professionale e al versamento delle quote contributive agli Ordini.