



presso il
Ministero della Giustizia



CONSIGLIO NAZIONALE DEGLI INGEGNERI

Circ.n. 672/U-AZ/2016

Ai Consigli degli Ordini degli
Ingegneri

LORO SEDI

OGGETTO: Osservazioni in merito al recepimento della Direttiva 2014/17/UE ("Mutui") e intesa fra ABI e Rete delle Professioni Tecniche in merito alle competenze professionali dei valutatori immobiliari.

Cari Presidenti,

come è noto, entro il 21 marzo 2016, il Governo dovrà provvedere all'attuazione della cd. direttiva "mutui" (2014/17/UE), che definisce un quadro comune delle disposizioni relative ai contratti di credito concernenti beni immobili residenziali. Tale direttiva, in particolare, intende garantire un livello più elevato di tutela e protezione dei consumatori, da realizzare, anche e soprattutto, promuovendo una maggiore professionalità in capo ai soggetti operanti nel settore e, fra essi, dei valutatori immobiliari.

La figura del valutatore immobiliare, in particolare, 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:

via XX Settembre, 5
00187 Roma, Italy
tel. +39 06 6976701
segreteria@cni-ouline.it
segreteria@ingpec.it
www.tuttoingegnere.it

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.

In attesa dell'adozione dei provvedimenti di attuazione della direttiva da parte del Governo, un tavolo di lavoro formato da ABI (Associazione banche italiane), Assovib e Ordini e Collegi professionali dell'area tecnica ha provveduto ad elaborare delle Linee guida specifiche, quale atto di autoregolamentazione sulla materia (*"Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"*, del 14 dicembre 2015).

La Rete delle Professioni Tecniche ha invitato 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.

Ciò in quanto i professionisti iscritti agli albi risultano i soli attualmente in possesso di un livello di istruzione, formazione ed esperienza adeguato allo svolgimento della prestazione specialistica concernente le valutazioni immobiliari.

A confermare tale convinzione è intervenuta anche la norma UNI 11558/2014, che, nel delineare compiti e responsabilità specifici del valutatore immobiliare, si rivolge principalmente al *"professionista ricompreso nell'ambito delle professioni regolamentate"*.

Inoltre, assicurare un elevato livello delle prestazioni dei valutatori immobiliari rappresenta una condizione indispensabile al fine di:

- garantire la sicurezza strutturale dell'immobile oggetto di stima;
- garantire 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, inoltre, 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.

Tuttavia, condizioni necessarie per l'iscrizione del professionista in tale elenco saranno il regolare ottemperamento, da parte di quest'ultimo, ai propri obblighi relativi alla formazione continua, all'assicurazione professionale e al versamento delle quote contributive agli Ordini.

Cordiali saluti.

Il Consigliere Segretario

(Ing. Riccardo Pellegatta)



Il Presidente

(Ing. Armando Zambrano)

