



Piazza Diaz, 1
20123 Milano, Italia
TEL: +39 02783213

www.fiabci.it

 **BANCA D'ITALIA** Reg. Off. A
EUROSISTEMA BDI BDL-AM

Prot.1086906/16 del 08/09/2016



Milano, 5 settembre 2016

Banca d'Italia

Servizio Regolamentazione e Analisi Macroprudenziale

Divisione Regolamentazione II

via Nazionale 91

00184 ROMA

Anticipato via email a

ram@pec.bancaditalia.it

servizio.ram.regolamentazione2@bancaditalia.it

Oggetto: osservazioni in merito alla pubblica consultazione concernente le proposte di modifiche alle "Disposizioni di vigilanza per le banche (Circolare n. 285 del 17 dicembre 2013)" e alle "Disposizioni di vigilanza per gli intermediari finanziari (Circolare n. 288 del 3 aprile 2015)" volte a dare attuazione agli artt. 120-undecies e 120-duodecies, capo I-bis, titolo VI, del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 (Testo Unico Bancario – TUB), introdotti, per recepire la direttiva 2014/17/UE sul credito immobiliare ai consumatori, dal decreto legislativo 21 aprile 2016, n. 72, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 20 maggio 2016 ed entrato in vigore il 4 giugno 2016 .

Gentili Signori,

FIABCI Italia è il capitolo italiano di FIABCI (International Real Estate Federation) presente in oltre 60 nazioni.

La prospettiva internazionale può essere utile ad offrire spunti che potrebbero essere presi in considerazione nella modifiche oggetto di pubblica consultazione ed in particolare:

- la competenza tecnica del valutatore che prevale su quella economica è frutto di un retaggio culturale. Negli US e in Asia è esattamente opposto. Definire colui che svolge la valutazione "perito" anziché "valutatore" o "esperto" non tiene conto degli standard internazionali nonché degli sforzi degli ultimi anni di superare questo preconcetto;
- le competenze richieste al valutatore, persona fisica o società, sono eterogenee e non sono per nulla ricollegabili ad una o più professioni regolamentate in Italia. Gli Standard internazionali sono molto dettagliati nell'elencare le competenze richieste: tecniche, economiche, legali, fiscali ecc.
- "banche dati OMI" alla luce della prassi internazionale non dovrebbe essere interpretato come "valori OMI" bensì come i dati che l'OMI fornisce (per esempio "volumi di compravendita", "stock catastale a livello comunale", ecc). In questo la prospettiva internazionale è molto utile. Nelle nazioni in cui il settore immobiliare è particolarmente sofisticato (per esempio gli Stati Uniti), i dati resi pubblici sono molteplici. Uno per tutti Property Shark (<http://www.propertyshark.com>) che offre un numero di dati impensabile per il modello italiano. La valutazione OMI non è un dato bensì un giudizio per di più non ripercorribile a ritroso. Chiedere al valutatore di tenere in conto un giudizio e non un dato va contro il senso del novellato TUB che mira l'indipendenza e alla tutela del consumatore.



Piazza Diaz, 1
20123 Milano, Italia
TEL: +39 02783213

www.fiabci.it

- la complessità della valutazione all'estero ha fatto crescere le società. La normativa così come scritta sembra ancora essere basata sul valutatore singolo professionista. Solo ingenti investimenti in capitale umano ma non solo possono offrire adeguate garanzie al consumatore. Il piccolo ma bello forse andrebbe letto alla luce di un mondo globalizzato dove l'innovazione è la chiave.

Colgo l'occasione per complimentarmi per il lavoro svolto da Banca d'Italia e spero che le osservazioni svolte possano essere un utile contributo.

Cordialmente

Avv. Antonio Campagnoli

Presidente

FIABCI Italia