



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

Reg. Uff. A
BDI BDI_RM

Prot.1096875/16 del 08/09/2016



Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare

Milano

Via Lanzone, 7

20123 Milano

Tel. +39 02 89451141 Fax +39 02 8057446

Merano

Via delle Corse, 62

39012 Merano

Tel. +39 0473 236257 Fax +39 0473 231296

www.isivi.it email: isivi@isivi.it

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,

la scrivente associazione è dal 1999 Full Member di TEGoVA che pubblica periodicamente gli European Valuation Standards - EVS.

Cogliendo l'opportunità da Voi offerta tramite tale pubblica consultazione, ritiene di sottoporVi le seguenti osservazioni così riassunte:



Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare
Milano
Via Lanzone, 7
20123 Milano
Tel. +39 02 89451141 Fax +39 02 8057446
Merano
Via delle Corse, 62
39012 Merano
Tel. +39 0473 236257 Fax +39 0473 231296
www.isivi.it email: isivi@isivi.it

alla luce anche delle scelte svolte dalla BCE in occasione dell'AQR e dell'importanza di fare riferimento a standard europei, riteniamo importante precisare che gli EVS prevalgano sugli IVS e sul c.d. RED Book dei RICS in caso di conflitto;

il termine "perito" per indicare la "persona" indicata dal nuovo art. 120 – duodecies del TUB come colui che svolge la valutazione, è altamente fuorviante. Il termine corretto ai sensi degli EVS così come di tutti gli Standard Internazionali è "valutatore" o "esperto";

le competenze del valutatore sono precisate dagli EVS e hanno valenza europea. La TEGoVA detiene un registro europeo dei REV ("*Recognised European Valuers*") sottoposti ad un esame iniziale, alla formazione continua e a norme deontologiche ben precise. Ciò vale analogamente per quanto riguarda i valutatori certificati e riconosciuti da TEGoVA come nel caso di CEPAS in Italia;

"tenendo anche conto della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate" di cui al primo comma dell' art. 120 – duodecies del TUB, non deve poter essere interpretato in via estensiva alle c.d. "Quotazioni OMI" bensì, al fine di non compromettere seriamente l'indipendenza del valutatore, semplicemente ai dati oggettivi resi pubblici dall'Agenzia delle Entrate fra cui i "volumi di compravendita" e "stock catastale a livello comunale" sempre che il valutatore li ritenga rilevanti nel caso specifico;

per le seguenti ragioni:

a) la scelta della BCE in occasione dell'AQR:

"Real estate should be valued in line with European Standards EVS-2012 (Blue Book) and other international standards such as the Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) guidelines - where a conflict is seen EVS2012 will apply (for the avoidance of doubt - this should be considered to apply throughout the document)." ECB Asset Quality Review March 2014, "Collateral and Real Estate Valuation", page 144

non è stata casuale e dovrebbe essere confermata.

Specialmente in un momento storico caratterizzato da spinte centrifughe nella Comunità Europea, è molto importante, a dire della scrivente, confermare l'importanza degli standard Europei e delle loro peculiarità. Non precisare espressamente un'indicazione di prevalenza significherebbe perdere un'occasione per esprimere un giudizio di merito a favore di standard internazionali applicabili in tutto il mondo (si pensi agli IVS) o applicabili a tutto il Commonwealth nel caso di quelli pubblicati dai RICS.



Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare
Milano
Via Lanzone, 7
20123 Milano
Tel. +39 02 89451141 Fax +39 02 8057446
Merano
Via delle Corse, 62
39012 Merano
Tel. +39 0473 236257 Fax +39 0473 231296
www.isivi.it email: isivi@isivi.it

Tra l'altro gli EVS2016 sono appena stati pubblicati e verranno tradotti in italiano con il supporto di tutte le associazioni membri di TEGoVA.

b) il termine "perito" non ha riscontro in nessun Standard internazionale ivi incluso gli EVS. Il termine corretto è "valutatore" o "esperto". Non è solo una questione di stile ma di sostanza. Il perito ricorda un tecnico, mentre il valutatore ha una competenza composita incentrata anche sulle materie economiche (ivi incluso per esempio statistica e matematica finanziaria).

c) *"periti siano persone fisiche, dell'iscrizione in un albo professionale la cui appartenenza comporta l'idoneità a effettuare valutazioni tecniche o economiche dei beni immobili; dello svolgimento di attività professionali o di insegnamento universitario di ruolo nel campo dell'ingegneria, dell'architettura o in materie strettamente attinenti alla valutazione degli immobili; del possesso di certificazioni comprovanti le competenze necessarie per svolgere la valutazione degli immobili mediante l'applicazione degli standard internazionali o nazionali"* : per la scrivente è un passo indietro. 700.000 persone, più o meno, ricadono in questi criteri. L'attività di valutazione è libera e nessun albo comporta l'idoneità. Di più, fare riferimento genericamente all'ingegneria o all'architettura porta indietro le lancette dell'orologio di oltre vent'anni. La valutazione è di base una materia economica. Materie come macro e micro economia, statistica, matematica finanziaria non sono neppure spesso insegnate in tali Università. Si aggiunga che le nozioni di diritto (civile e amministrativo) spesso mancano totalmente. Da anni sia le università tecniche sia quelle economiche hanno istituito corsi specifici per i valutatori immobiliari per far fronte alle rispettive lacune dei piani didattici di base (si pensi al CEVI organizzato dall'Università Cattolica di Milano). Si tenga conto poi che molte valutazioni immobiliari vengono svolte anche dalle società di revisione, dai revisori legali e dai commercialisti specialmente in ambito di ristrutturazione del debito e concorsuali.

Alla parola certificazione andrebbe aggiunto il termine qualificazione, quale per esempio il REV, elenco europeo dei valutatori tenuto dalla TEGoVA.

Gli EVS fissano con chiarezza quali sono le competenze di un valutatore o di una società di valutazione (ivi incluso numero minimo di valutazioni da effettuare ogni anno ecc.)

d) *"Il soggetto che effettua la valutazione dell'immobile tiene conto dei valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate"*. Il legislatore, nel modificare il TUB, tratta



Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare
Milano
Via Lanzone, 7
20123 Milano
Tel. +39 02 89451141 Fax +39 02 8057446
Merano
Via delle Corse, 62
39012 Merano
Tel. +39 0473 236257 Fax +39 0473 231296
www.isivi.it email: isivi@isivi.it

correttamente delle banche dati, non dei valori OMI: *“tenendo anche conto della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate”*. Imporre di tenere conto dei valori comporterebbe un'ingerenza nelle conclusioni del valutatore che la norma vuole espressamente evitare. La norma fa chiaramente alle “banche dati” oggettive: per esempio “volumi di compravendita” e “stock catastale a livello comunale” che l'Agenzia delle Entrate raccoglie e mette a disposizione.

La valutazione deve essere ripercorribile ed indipendente. Chiedere un riferimento ai “valori” OMI comprometterebbe entrambi i requisiti. I valori OMI, infatti, sono delle elaborazioni di dati non ripercorribili. Sono dei giudizi di valore espressi dall'Agenzia delle Entrate. Vi sono decine di enti che divulgano valori dei beni immobiliari (si pensi ai borsini delle Camere di Commercio).

Il valutatore deve tenere in considerazione i fatti. E' questo per la scrivente il senso della lettera del TUB che non fa scientemente riferimento ai valori OMI bensì solo alle sue banche dati.

Ringraziando per il prezioso lavoro svolto dalla Banca d'Italia, rimaniamo a disposizione per eventuali incontri sul tema.

Cordialmente.

Ing. Dott. Enrico Campagnoli
Presidente Is.I.V.I.