

Spettabile

Banca d'Italia

*Servizio Regolamentazione e Analisi Macroprudenziale
Divisione Regolamentazione II*

Via Nazionale, 91
00184 ROMA

anticipata tramite email a servizio.ram.regolamentazione2@bancaditalia.it

Milano, 2 Settembre 2016

**DISCIPLINA SUI CONTRATTI DI CREDITO IMMOBILIARE AI
CONSUMATORI**

Consultazione pubblica di Luglio 2016

Osservazioni presentate da RICS Italia alle proposta di modifica delle “Disposizioni di vigilanza per le banche (Circolare n. 285 del 17 dicembre 2013)” e delle “Disposizioni di vigilanza per gli intermediari finanziari (Circolare n. 288 del 3 aprile 2015)”

Stante la specifica competenza di RICS sul tema delle valutazioni immobiliari ¹, le nostre Osservazioni si limitano alle parti delle Circolari che riguardano tale tema, ed in particolare:

CIRCOLARE N. 285 DEL 17 DICEMBRE 2013

- Allegato A – par. 2.2

¹ RICS (the Royal Institution of Chartered Surveyors) è una tra le principali Associazioni mondiali di professionisti del settore immobiliare, presente in cinque continenti, con oltre 100.000 associati.

Da oltre trent'anni RICS pubblica gli Standard di valutazione immobiliare, universalmente noti come “Red Book”, che a loro volta si fondano esplicitamente e direttamente sugli IVS – International Valuation Standards, garantendo coerenza, omogeneità ed applicabilità dei principi, dei criteri e degli approcci.

A partire dal 2009, il Red Book è stato tradotto in lingua italiana, attraverso un processo curato da RICS Italia e supervisionato e validato da RICS UK, al fine di garantire la effettiva corrispondenza della versione italiana con il testo ufficiale, noto e diffuso in tutto il mondo; attualmente è in vigore l'edizione 2014 del Red Book (che incorpora gli IVS 2013).

CIRCOLARE N. 288 DEL 3 APRILE 2014

- Sezione VII – par. 2.2

(poiché i testi dei due paragrafi in oggetto sono identici, nel seguito vengono utilizzati i riferimenti alle pagine della Circolare n. 285, che si intendono analogamente riferiti ai corrispondenti passaggi della Circolare n. 288).

1. Paragrafo 2.2.1., secondo capoverso, pag. IV.3.46

Si ritiene che, per garantire la completa indipendenza dei Periti, oltre ad escludere il loro coinvolgimento "in alcuna attività relativa al processo di commercializzazione del credito o ad aspetti nevralgici del processo di erogazione del credito della banca o del gruppo bancario" sia essenziale escludere il coinvolgimento del Perito in qualsiasi attività correlata al processo di commercializzazione dell'immobile oggetto di stima (intermediazione immobiliare).

La stessa osservazione si applica al quinto capoverso di pag. IV.3.47.

2. Paragrafo 2.2.1., terzo capoverso, pag. IV.3.46

Si condivide l'opportunità di misurare le competenze del Perito facendo riferimento alla complessità dell'incarico di valutazione.

A migliore precisazione dei fattori che la banca deve tenere in considerazione, si suggerisce di integrare il testo proposto citando anche:

- la dimensione degli immobili valutati dal Perito; ad esempio, aver stimato numerose unità commerciali singole (negozi tradizionali) è attività diversa rispetto ad avere esperienza nella stima di medie e grandi strutture di vendita della grande distribuzione organizzata e/o di centri commerciali;
- la specifica destinazione funzionale (come noto, l'approccio di valutazione di un centro commerciale, di una struttura ricettiva, di una struttura sanitaria/assistenziale è differente rispetto a quello che si utilizza per la stima di un edificio residenziale).

3. Paragrafo 2.2.1., quarto capoverso, pag. IV.3.47

Si richiede di precisare che l'appartenenza del Perito ad uno degli Organismi menzionati nella nota 7 (International Valuation Standards Committee, European Group of Valuers' Associations e Royal Institution of Chartered Surveyors) comprova il possesso delle "competenze necessarie per svolgere la valutazione degli immobili mediante l'applicazione degli standard internazionali o nazionali".

4. Paragrafo 2.2.2., ultimo capoverso, pag. IV.3.48

Si ritiene necessario specificare che il divieto di delega dell'incarico di valutazione non preclude la possibilità per il Perito (persona fisica o giuridica) di avvalersi di collaborazioni esterne, fermo restando che la responsabilità professionale della valutazione rimane comunque totalmente in carico al Perito incaricato dalla Banca.

5. Paragrafo 2.2.3., secondo capoverso, pag. IV.3.48

Si ritiene opportuno precisare, laddove si menziona l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate (OMI), che il soggetto che effettua la valutazione tiene "anche" conto dei valori contenuti nella Banca Dati OMI, nell'ambito della più ampia attività di analisi del mercato di riferimento e di rilevazione dei dati di mercato (comparables).

Al riguardo, giova richiamare la precisazione che la stessa Agenzia delle Entrate evidenzia nella pagina introduttiva dell'Osservatorio:

“Nell’ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l’immobile e motivare il valore da attribuirgli.”

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Banche+dati/quotazioni+immobiliari>

Nel rinnovare la piena disponibilità di RICS alla interlocuzione ed al confronto con gli Organismi di regolamentazione e di sorveglianza del mercato, auspichiamo che i commenti e le osservazioni esposti nel presente documento possano positivamente contribuire alla crescita ed alla evoluzione del settore immobiliare italiano, per una sempre maggiore integrazione del nostro Paese nel più ampio scenario globale.

Maurizio Negri

RICS ITALIA
Coordinatore

Professional Group Valuation