

**DISPOSIZIONI DI VIGILANZA PER LE BANCHE – DISPOSIZIONI DI VIGILANZA PER GLI INTERMEDIARI FINANZIARI  
CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI  
RESOCONTO DELLA CONSULTAZIONE**

Nella presente tavola sono riportati i nominativi di tutti i soggetti che hanno partecipato alla consultazione e che non abbiano richiesto la non divulgazione.

<b>Rispondenti</b>	<p><b>Hanno risposto alla consultazione:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ABI</li> <li>• ADICONSUM</li> <li>• AISReC</li> <li>• ASSOIMMOBILIARE</li> <li>• ASSOVIB</li> <li>• CEPAS s.r.l.</li> <li>• FIABCI – ITALIA</li> <li>• HETA ASSET RESOLUTION</li> <li>• Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare</li> <li>• Rete professioni Tecniche</li> <li>• RICS</li> <li>• Tavolo tecnico costituito da ABI, ASSOVIB, Collegio Nazionale degli Agrotecnici e degli Agrotecnici Laureati, Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori, Consiglio dell’Ordine Nazionale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali, Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati, Consiglio Nazionale degli Ingegneri, Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati, Tecnoborsa.</li> <li>• Tecnoborsa</li> <li>• Unione Finanziarie Italiane</li> </ul>
--------------------	--

ARGOMENTO	OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE (Sì/No/In parte/Chiarimento)	COMMENTO
<b>VALUTAZIONE DEL MERITO DI CREDITO</b>			
	<p>Con riferimento alla proposta di richiamare le “<i>Guidelines on creditworthiness assessment</i>” pubblicate dall’EBA (<b>guidelines EBA</b>) il 19 agosto 2015, ai fini della corretta applicazione delle disposizioni attuative si chiede di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- declinare con maggior dettaglio gli obbli-</li> </ul>	<b>CHIARIMENTO</b>	<p>Per quanto riguarda la possibilità di declinare con un maggior grado di dettaglio gli obblighi di banche e intermediari, nonché le modalità del loro adempimento, si fa presente che le <i>guidelines</i> EBA definiscono in modo sufficientemente chiaro tali obblighi, lasciando libere</p>

**DISPOSIZIONI DI VIGILANZA PER LE BANCHE – DISPOSIZIONI DI VIGILANZA PER GLI INTERMEDIARI FINANZIARI  
CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI  
RESOCONTO DELLA CONSULTAZIONE**

ARGOMENTO	OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE (Sì/No/In parte/Chiarimento)	COMMENTO
	<p>ghi in capo a banche e intermediari finanziari in materia di “individuazione delle informazioni inesatte” (orientamento 3) fornite dal consumatore;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- specificare che le verifiche sulle informazioni fornite dal consumatore possano essere svolte sulla base dei dati in possesso del finanziatore e nel rispetto della normativa in materia di tutela dei dati personali (in particolare principi di non eccedenza e pertinenza nel trattamento dei dati personali).</li> </ul>		banche e intermediari di adeguare la verifica alla fattispecie concreta e ai dati cui hanno accesso.
	<p>Si propone di modificare le disposizioni poste in consultazione relative alla valutazione del merito di credito del consumatore come segue: <i>“Nel caso di erogazione del credito immobiliare ai consumatori, le banche/gli intermediari svolgono la valutazione del merito creditizio di cui all’art. 120-undecies, comma 1 TUB in conformità con quanto previsto dalle Guidelines on creditworthiness assessment del 19 agosto 2015 emanate dall’EBA, dai Principles for Sound Residential Mortgage Underwriting Practices del 18 aprile 2012 emanati dal Financial Stability Board, oltre che dalle presenti disposizioni. Le banche/gli intermediari valutano in modo appropriato la capacità di rimborso e la propensione a ripagare del debitore, attraverso le informazioni ottenute dal creditore da pertinenti fonti interne o esterne, incluso il consumatore. Le pertinenti fonti esterne comprendono anche le</i></p>	<b>NO</b>	<p><i>I Principles for Sound Residential Mortgage Underwriting Practices emanati dal Financial Stability Board il 18 aprile 2012, non sono stati richiamati perché le Guidelines on creditworthiness assessment sono state redatte tenendo conto anche di tali Principles (cfr. Final Report).</i></p> <p>Per quanto, invece, riguarda l’esplicito riferimento alle banche dati, si osserva che la previsione normativa non preclude la possibilità di fare riferimento a banche dati.</p>

**DISPOSIZIONI DI VIGILANZA PER LE BANCHE – DISPOSIZIONI DI VIGILANZA PER GLI INTERMEDIARI FINANZIARI  
CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI  
RESOCONTO DELLA CONSULTAZIONE**

<b>ARGOMENTO</b>	<b>OSSERVAZIONE</b>	<b>VALUTAZIONE</b> (Sì/No/In parte/Chiarimento)	<b>COMMENTO</b>
	<p><i>banche dati gestite da credit bureau privati, dai sistemi di informazione creditizia privati e dai registri pubblici. Tali informazioni sono opportunamente verificate, anche attingendo, se necessario, a documentazione indipendente verificabile.”</i></p>		
	<p>Un rispondente chiede di escludere l’applicazione delle <i>guidelines EBA</i> nel caso di operazioni di finanziamento a fronte della cessione del quinto e della pensione.</p>	<b>IN PARTE</b>	<p>Il testo delle disposizioni è stato modificato per chiarire che le <i>guidelines EBA</i> si applicano alle operazioni di credito immobiliare.</p>
<p><b>VALUTAZIONE IMMOBILIARE</b></p>			
<p><b>Standard per la valutazione degli immobili</b></p>	<p>Alcuni rispondenti chiedono di inserire nelle disposizioni un richiamo esplicito alle <i>“Linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”</i> elaborate dal Tavolo tecnico costituito, con Protocollo d’intesa del 2010, da ABI, ASSOVI, Tecnoborsa e gli Ordini e Collegi Professionali dei periti al fine di incentivarne l’applicazione da parte degli intermediari. Tale richiamo sarebbe in linea con quanto disposto dalla Direttiva 2014/17/UE (MCD o la Direttiva) che richiederebbe agli Stati membri di dotarsi di standard nazionali affidabili per la valutazione dei beni immobili residenziali i quali dovrebbero tenere in considerazione quelli internazionali (cfr. combina-</p>	<b>NO</b>	<p>In generale, rientra nella responsabilità di banche e intermediari la scelta degli standard per la valutazione degli immobili, tant’è che la Direttiva non richiede che gli Stati membri “si dotino di standard nazionali affidabili”, ma, più propriamente, che si attivino affinché siano elaborati nel proprio territorio standard affidabili per la valutazione dei beni immobili residenziali.</p>

**DISPOSIZIONI DI VIGILANZA PER LE BANCHE – DISPOSIZIONI DI VIGILANZA PER GLI INTERMEDIARI FINANZIARI  
CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI  
RESOCONTO DELLA CONSULTAZIONE**

<b>ARGOMENTO</b>	<b>OSSERVAZIONE</b>	<b>VALUTAZIONE</b> (Sì/No/In parte/Chiarimento)	<b>COMMENTO</b>
	<p>to disposto dell'art. 19 e del considerando 26).</p> <p>Allo stesso modo, un altro rispondente chiede di inserire nelle disposizioni un riferimento al Codice di Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.</p>		
	<p>Si chiede di prevedere una specifica funzione di verifica delle valutazioni degli immobili tra le funzioni aziendali di controllo.</p>	<b>NO</b>	<p>E' rimessa all'autonomia di banche e intermediari la definizione e l'organizzazione dell'attività di monitoraggio, che - in ogni caso - deve essere indipendente dal processo di erogazione e commercializzazione del credito.</p>
	<p>Un rispondente sottolinea le criticità della previsione normativa posta in consultazione, la quale attribuisce a banche e intermediari la possibilità di elaborare standard interni per la valutazione degli immobili. Al riguardo osserva che la definizione di standard interni comporterebbe l'attivazione di un processo molto costoso che richiederebbe competenze specifiche e tempistiche molto lunghe, anche per via della complessa attività di verifica di coerenza degli standard interni con quelli riconosciuti a livello internazionale o nazionale.</p> <p>A sostegno di tali osservazioni fa presente che la Banca Centrale Europea (<b>BCE</b>) nell'ambito del processo di revisione della qualità degli attivi (Asset Quality Review o AQR), ha affermato che <i>"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 –</i></p>	<b>CHIARIMENTO</b>	<p>La facoltà di adottare standard interni per la valutazione degli immobili è lasciata a banche e intermediari, che, pertanto, saranno chiamati a considerare direttamente vantaggi e svantaggi legati a ciascuna delle alternative offerte, ivi compresi i loro possibili costi.</p>

**DISPOSIZIONI DI VIGILANZA PER LE BANCHE – DISPOSIZIONI DI VIGILANZA PER GLI INTERMEDIARI FINANZIARI  
CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI  
RESOCONTO DELLA CONSULTAZIONE**

ARGOMENTO	OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE (Sì/No/In parte/Chiarimento)	COMMENTO
	<p><i>where a conflict is seen EVS2012 will apply</i>” (ECB Asset Quality Review, March 2014, “Collateral and Real Estate Valuation”, p. 144).</p>		
	<p>Alla luce delle valutazioni svolte dalla BCE nell’ambito dell’AQR (cfr. <i>supra</i>), si chiede di precisare espressamente nelle disposizioni che, in caso di conflitto, gli <i>European Standards</i> (EVS) prevalgono sugli <i>International Valuation Standards</i> (IVS) e sul <i>Red Book</i> del <i>Royal Institute of Chartered Surveyors</i> (RICS).</p>	<b>CHIARIMENTO</b>	<p>Un problema di conflitto tra standard non può porsi, posto che le disposizioni attribuiscono alle banche e agli intermediari la facoltà di scegliere uno specifico standard da utilizzare.</p>
<b>Banca dati dell’Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle entrate (OMI)</b>	<p>Si chiede di chiarire che i valori contenuti nella banca dati dell’OMI, pur potendo essere considerati ai fini della valutazione dell’immobile, non possono costituire la base principale o esclusiva della valutazione del perito. Al riguardo, i rispondenti ritengono che le quotazioni OMI non possono essere utilizzate per la stima del valore dei singoli immobili sottolineando che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ciò sarebbe in contrasto con i migliori standard internazionali richiamati dalle stesse disposizioni poste in consultazione e dalla Direttiva, con la dottrina estimativa moderna, nonché con la stessa definizione di “valore di mercato” contenuta nel</li> </ul>	<b>SI</b>	<p>Testo modificato.</p> <p>Le banche dati OMI sono prese in considerazione da banche e intermediari ai fini delle successive verifiche del valore degli immobili (<i>i.e.</i> monitoraggio nel continuo). Resta, in ogni caso, impregiudicata la possibilità anche in capo ai periti di utilizzare tali banche dati come ausilio in sede di valutazione degli immobili.</p>

**DISPOSIZIONI DI VIGILANZA PER LE BANCHE – DISPOSIZIONI DI VIGILANZA PER GLI INTERMEDIARI FINANZIARI  
CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI  
RESOCONTO DELLA CONSULTAZIONE**

ARGOMENTO	OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE (Sì/No/In parte/Chiarimento)	COMMENTO
	<p>CRR <i>“la quale implica l'utilizzo di prezzi di mercato, associati alle caratteristiche ed alla consistenza degli immobili di confronto con l'immobile oggetto di stima”</i>. I valori contenuti nella banca dati OMI, infatti, permettono di avere una rappresentazione solo parziale del valore degli immobili perché, tra l'altro, sono carenti dal punto di vista della copertura geografica e non tengono conto della destinazione d'uso, della tipologia edilizia, delle caratteristiche tecniche e dello stato conservativo degli immobili;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le quotazioni immobiliari OMI sono pubblicate semestralmente e non forniscono un valore di mercato al momento della stima.</li> </ul> <p>A sostegno dell'osservazione si fa presente che la stessa Guida OMI dispone che: (i) le quotazioni dell'Osservatorio possono essere utilizzate come ausilio all'attività di valutazione degli immobili e non possono intendersi come sostitutive della stima; (ii) tali quotazioni sono riferite solo a unità immobiliari in condizioni ordinarie che sono ubicate nella medesima zona omogenea; (iii) l'unico valore in grado di descrivere in maniera completa l'immobile è quello determinato dal tecnico professionista che svolge la valutazione.</p>		

**DISPOSIZIONI DI VIGILANZA PER LE BANCHE – DISPOSIZIONI DI VIGILANZA PER GLI INTERMEDIARI FINANZIARI  
CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI  
RESOCONTO DELLA CONSULTAZIONE**

<b>ARGOMENTO</b>	<b>OSSERVAZIONE</b>	<b>VALUTAZIONE</b> (Sì/No/In parte/Chiarimento)	<b>COMMENTO</b>
	<p>Un rispondente osserva che nell'ambito delle disposizioni che disciplinano l'attività di valutazione degli immobili occorrerebbe far riferimento alle sole "banche dati dell'OMI" (ossia ai dati organizzati e resi pubblici dall'OMI) e non ai valori in esse contenuti. Infatti, il richiamo a questi ultimi potrebbe compromettere l'indipendenza di giudizio dei valutatori considerato che i "valori OMI" sono il risultato di un processo di elaborazione di dati che implica l'attribuzione di un giudizio di valore da parte dalla Agenzia delle entrate.</p>	<b>SI</b>	Testo modificato.
	<p>Si chiede di chiarire che, nell'ambito dell'attività di monitoraggio nel continuo del valore degli immobili, le banche possono utilizzare altri indicatori (come i Listini delle Borse immobiliari istituite da Camere di Commercio, Nomisma s.p.a., ecc.) oltre ai valori contenuti nella banca dati dell'OMI.</p>	<b>CHIARIMENTO</b>	Le disposizioni non precludono tale possibilità.
<b>Periti – requisiti di professionalità</b>	<p>Si chiede di ridurre da 3 anni a 18 mesi il periodo di "comprovata esperienza nella valutazione degli immobili".</p> <p>Si osserva inoltre che, ferma in tutti gli altri casi la necessità che sussista la comprovata esperienza,</p>	<b>CHIARIMENTO</b>	Considerata l'importanza della valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni, si ritiene che 3 anni siano un periodo di tempo adeguato per assicurare la competenza professionale del perito.

**DISPOSIZIONI DI VIGILANZA PER LE BANCHE – DISPOSIZIONI DI VIGILANZA PER GLI INTERMEDIARI FINANZIARI  
CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI  
RESOCONTO DELLA CONSULTAZIONE**

<b>ARGOMENTO</b>	<b>OSSERVAZIONE</b>	<b>VALUTAZIONE</b> (Sì/No/In parte/Chiarimento)	<b>COMMENTO</b>
	<p>per i dipendenti delle banche che già svolgono l'attività di valutazione immobiliare alla data di entrata in vigore delle nuove disposizioni (<i>i.e.</i> i periti interni), dovrebbe ritenersi sufficiente una <i>“formazione tecnica specifica necessaria per l’iscrizione all’albo con successivo riconoscimento della qualifica da parte della banca”</i>.</p>		<p>I criteri indicati nelle disposizioni per verificare la competenza professionale sono indicativi e non tassativi. L'intermediario, in relazione a circostanze specifiche e opportunamente motivate, può quindi individuare ulteriori criteri di valutazione delle competenze professionali.</p>
	<p>Si chiede di indicare espressamente le certificazioni accreditate ISO17024, <i>Registered Valuer</i> di RICS e REV (Riconoscimento Europeo per il Valutatore) di TEGOVA come certificazioni richieste per comprovare le competenze necessarie per svolgere la valutazione degli immobili mediante l'applicazione degli standard internazionali o nazionali.</p>	<p><b>CHIARIMENTO</b></p>	<p>Le disposizioni rimettono a banche e intermediari la scelta del perito più adatto a svolgere le valutazioni immobiliari, che, nel caso, potrà anche essere quello in possesso delle citate certificazioni.</p>
	<p>Si chiede di sostituire la locuzione “requisiti di professionalità” con quella “competenza sotto il profilo professionale” in quanto la prima sembrerebbe richiamare un concetto di professionalità rilevante solo su un “piano etico”, mentre la seconda richiamerebbe un concetto di competenza professionale sul piano tecnico.</p>	<p><b>CHIARIMENTO</b></p>	<p>I requisiti di professionalità fanno riferimento all'idoneità tecnica richiesta per svolgere la valutazione degli immobili.</p>
	<p>Si chiede di specificare che uno degli elementi di cui l'intermediario tiene conto per valutare le</p>	<p><b>NO</b></p>	<p>A fronte dei diversi commenti pervenuti, e di senso anche contrario, , si ritiene di non modi-</p>



**DISPOSIZIONI DI VIGILANZA PER LE BANCHE – DISPOSIZIONI DI VIGILANZA PER GLI INTERMEDIARI FINANZIARI  
CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI  
RESOCONTO DELLA CONSULTAZIONE**

ARGOMENTO	OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE (Sì/No/In parte/Chiarimento)	COMMENTO
	<p>competenze professionali del perito è, nello specifico, il settore disciplinare a cui devono appartenere gli insegnanti di ruolo (ICAR/22 ingegneria civile e architettura-Estimo). Ciò, in quanto, si ritiene che per svolgere l'attività di valutazione siano necessarie <i>“conoscenze tecniche, edilizie, architettoniche piuttosto puntuali (...), che sono patrimonio solo degli iscritti agli ordini e collegi professionali i cui regolamenti prevedono l'idoneità a svolgere attività estimativa e le attività riservate per legge”</i>.</p> <p>Al contrario, altri rispondenti ritengono che per svolgere l'attività di valutazione degli immobili occorre avere competenze in materie economiche (ad esempio di macro e micro-economia o statistiche) e giuridiche e che l'iscrizione ad un albo di per sé non comporta l'idoneità all'esecuzione della suddetta attività.</p>		<p>ficare i criteri indicati nelle disposizioni per individuare periti.</p>
	<p>Si chiede di precisare ulteriormente i fattori che l'intermediario prende in considerazione per valutare la complessità dell'incarico al fine di individuare le competenze professionali del perito necessarie per il suo svolgimento. In particolare, si chiede di integrare con le locuzioni <i>“le dimensioni degli immobili valutati dal perito”</i> e <i>“la specifica destinazione funzionale”</i> l'elenco esemplificativo in parentesi di cui al terzo capoverso dei paragrafi 2.2.1. della Circolari n. 285 e 2.5.1. della Circolare n. 288.</p>	<b>NO</b>	<p>L'elenco è esemplificativo e lascia a banche e intermediari la libertà di prendere in considerazione elementi diversi da quelli previsti, ivi comprese le dimensioni e la specifica destinazione funzionale degli immobili.</p>

**DISPOSIZIONI DI VIGILANZA PER LE BANCHE – DISPOSIZIONI DI VIGILANZA PER GLI INTERMEDIARI FINANZIARI  
CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI  
RESOCONTO DELLA CONSULTAZIONE**

ARGOMENTO	OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE (Sì/No/In parte/Chiarimento)	COMMENTO
<b>Periti – indipendenza</b>	Si chiede di meglio precisare la locuzione “ <i>aspetti nevralgici del processo di erogazione del credito</i> ”, fornendo eventualmente anche alcuni esempi. A sostegno della richiesta, si fa riferimento alla Q&A 2014/1056 del <i>Single Rulebook</i> dell’EBA.	<b>CHIARIMENTO</b>	Un elenco esemplificativo è già previsto nel capitolo sul sistema dei controlli interni (cfr. Parte Prima, Titolo IV, Capitolo 3, Sezione IV, paragrafo 1, della Circolare n. 285).
	Si chiede di confermare la possibilità che la verifica dell’assenza dei conflitti di interesse in capo al perito esterno venga svolta dall’intermediario attraverso la richiesta di una dichiarazione autocertificata da parte del perito stesso (certificazione che può essere rilasciata anche tramite la società o l’associazione incaricata di svolgere la valutazione degli immobili).	<b>CHIARIMENTO</b>	E’ onere di banche e intermediari individuare le modalità più opportune attraverso le quali svolgere tale valutazione.
	Si chiede di confermare che, nel caso di ricorso a periti esterni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- la capacità di controllo e la responsabilità dell’attività di valutazione degli immobili dell’intermediario sia limitata al monitoraggio del “<i>processo di selezione e controllo dei provider esterni e [de]l’adozione di soluzioni organizzative per governare i relativi rischi, inclusa la contrattualizzazione per iscritto nel rispetto dei contenuti minimi indicati nei par. 2.2.2 delle Circ.</i>”</li> </ul>	<b>CHIARIMENTO</b>	Le banche e gli intermediari che ricorrono a periti esterni sono tenuti ad adottare processi adeguati, che consentano - <i>inter alia</i> - il controllo nel continuo della complessiva attività di valutazione degli immobili, della quale rimangono, peraltro, responsabili.

**DISPOSIZIONI DI VIGILANZA PER LE BANCHE – DISPOSIZIONI DI VIGILANZA PER GLI INTERMEDIARI FINANZIARI  
CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI  
RESOCONTO DELLA CONSULTAZIONE**

ARGOMENTO	OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE (Sì/No/In parte/Chiarimento)	COMMENTO
	<p>285 e 288”;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sia possibile definire contrattualmente - ad esempio mediante clausole di manleva - limitazioni della responsabilità dell’intermediario in caso di inadempimento o negligenza nell’esecuzione dell’incarico da parte dei periti esterni.</li> </ul>		
	<p>Si precisa che dovrebbe essere sempre ammessa la possibilità per un perito di servirsi di collaboratori per lo svolgimento delle attività materiali che non comportano implicazioni di tipo valutativo, senza che ciò influisca sul ruolo e sulla responsabilità [professionale] del perito.</p> <p>Si chiede, inoltre, di chiarire che la disposizione che vieta al perito esterno incaricato di effettuare la valutazione degli immobili di assegnare a terzi compiti inerenti all’incarico ricevuto sia riferita solo al perito persona fisica. A tal fine, si propone di eliminare la parola “esterno” dalla locuzione.</p> <p>A sostegno di tale richiesta è stato fatto presente che non dovrebbe applicarsi ai valutatori costituiti in forma societaria che, pur non delegando i propri compiti, gestiscono un “<i>processo complesso di cui una parte viene effettuata dal perito persona fisica (che non può delegare a terzi compiti inerenti all’incarico ricevuto)</i>”. Al riguardo, poi, è stato chiesto di integrare la suddetta disposizione con la seguente locuzione: “<i>Il perito costituito in forma societaria o associativa effettua la valutazione degli immobili gestendo periti persone fisiche di</i></p>	<b>IN PARTE</b>	<p>Il testo delle disposizioni è stato modificato per chiarire che il perito esterno può avvalersi di propri collaboratori o di proprio personale per lo svolgimento dell’attività di valutazione degli immobili, ferma restando la propria responsabilità verso la banca per l’esatto adempimento del incarico.</p> <p>Non si ritiene viceversa opportuno prevedere la possibilità di delegare a soggetti terzi l’incarico, per il quale il perito rimane responsabile nei confronti dell’intermediario.</p>

**DISPOSIZIONI DI VIGILANZA PER LE BANCHE – DISPOSIZIONI DI VIGILANZA PER GLI INTERMEDIARI FINANZIARI  
CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI  
RESOCONTO DELLA CONSULTAZIONE**

ARGOMENTO	OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE (Sì/No/In parte/Chiarimento)	COMMENTO
	<p><i>cui deve verificare la competenza sotto il profilo professionale e le modalità di svolgimento dell'incarico ricevuto".</i></p> <p>Per finire, con riferimento al divieto posto in capo al perito esterno di subdelegare a terzi compiti inerenti all'incarico ricevuto, è stato fatto presente che la formulazione delle disposizioni poste in consultazione appare eccessivamente limitativa. Dovrebbe, infatti, ammettersi la possibilità di subdelega prevedendo, se del caso, un'espressa autorizzazione del finanziatore.</p>		
	<p>Un rispondente chiede di modificare il penultimo capoverso dei paragrafi 2.2.1 presenti rispettivamente nella Circolari n. 285 e 288 come segue: <i>"Inoltre, in base allo schema di disposizioni, i periti persone fisiche, i periti costituiti in forma societaria o associativa e gli esponenti dei soggetti costituiti in forma societaria o associativa ai quali è attribuito l'incarico di valutazione non devono versare in una situazione di conflitto di interesse rispetto al processo di commercializzazione del credito o rispetto ad aspetti nevralgici del processo di erogazione del credito, conflitto che potrebbe derivare, tra l'altro, dalla sussistenza di rapporti di natura personale o da relazioni professionali o patrimoniali o organizzative intercorrenti con i soggetti a vario titolo coinvolti nel processo di erogazione del credito".</i></p> <p>Un rispondente chiede di estendere il concetto di</p>	<b>NO</b>	<p>L'art. 120-<i>duodecies</i> TUB richiede che i periti siano indipendenti rispetto al processo di commercializzazione del credito. La richiesta di modifica eccede l'ambito delle competenze attribuite dalla legge alla normativa secondaria.</p>

**DISPOSIZIONI DI VIGILANZA PER LE BANCHE – DISPOSIZIONI DI VIGILANZA PER GLI INTERMEDIARI FINANZIARI  
CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI  
RESOCONTO DELLA CONSULTAZIONE**

<b>ARGOMENTO</b>	<b>OSSERVAZIONE</b>	<b>VALUTAZIONE</b> (Sì/No/In parte/Chiarimento)	<b>COMMENTO</b>
	<p>indipendenza prevedendo che il perito non debba essere coinvolto “in qualsiasi attività correlata al processo di commercializzazione dell’immobile oggetto di stima (intermediazione immobiliare)”.</p>		
	<p>Si chiede di definire i requisiti di onorabilità degli esponenti dei soggetti costituiti in forma societaria o associativa incaricati di svolgere l’attività di valutazione degli immobili.</p>	<b>NO</b>	<p>La previsione non è prevista dalla normativa primaria.</p>
<b>ENTRATA IN VIGORE</b>			
	<p>Un rispondente chiede di precisare che le disposizioni secondarie che implementano gli articoli 120-<i>undecies</i> e 120-<i>duodecies</i> TUB entreranno in vigore dal 1 novembre 2016.</p>	<b>CHIARIMENTO</b>	<p>Il regime transitorio è disciplinato dall’art. 3 del D.Lgs. 21 aprile 2016, n. 72.</p>