



Osservazioni al documento in pubblica consultazione della Banca d'Italia in merito alle *“disposizioni di vigilanza per le banche (circolare n.285/2013) e alle disposizioni di vigilanza per gli intermediari finanziari (circolare n.288/2015)”*

Contributo Rete Professioni Tecniche

23 agosto 2016

**RETE NAZIONALE DELLE PROFESSIONI DELL'AREA
TECNICA E SCIENTIFICA**

**CONSIGLIO NAZIONALE ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI**

CONSIGLIO NAZIONALE CHIMICI

**CONSIGLIO NAZIONALE DOTTORI AGRONOMI E
DOTTORI FORESTALI**

**CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI E
GEOMETRI LAUREATI**

CONSIGLIO NAZIONALE GEOLOGI

CONSIGLIO NAZIONALE INGEGNERI

**COLLEGIO NAZIONALE PERITI AGRARI E
PERITI AGRARI LAUREATI**

**CONSIGLIO NAZIONALE PERITI INDUSTRIALI E
PERITI INDUSTRIALI LAUREATI**

**CONSIGLIO DELL'ORDINE NAZIONALE
TECNOLOGI ALIMENTARI**

Esaminato il documento in pubblica consultazione della Banca d'Italia in merito alle "disposizioni di vigilanza per le banche (circolare n.285/2013) e alle disposizioni di vigilanza per gli intermediari finanziari (circolare n.288/2015)", si evidenzia quanto di seguito specificato.

I principi statuiti ed esposti sono, sostanzialmente, condivisibili al fine di garantire una corretta determinazione del valore di mercato e una individuazione dei soggetti (periti interni ed esterni) che devono svolgere l'attività professionale per la quale gli intermediari sono responsabili.

Su tale aspetto preme rilevare che l'attività peritale non si concretizza solo e soltanto sulla determinazione del valore di mercato del collaterale, ma anche nell'audit documentale sia sull'analisi catastale, per le finalità dell'articolo 2826 del C.C., che sugli aspetti urbanistici ed edilizi in coerenza con la normativa vigente, attività necessarie e indispensabili a garantire l'intermediario nell'ipotesi di default del debitore. Per tali adempimenti sono necessarie conoscenze tecniche, edilizie, architettoniche piuttosto puntuali (Cassazione n.24960/2005), 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.

Fermo restando quanto sopra, si renderebbe necessario, in ogni caso, indicare che per i professori di insegnamento universitario di ruolo, in luogo della genericità specificata "... nel campo di ingegneria, dell'architettura o in materie strettamente attinente alla valutazione degli immobili..."

precisare quale unico settore scientifico disciplinare di insegnamento quello relativo all'ICAR 22/estimo.

E' condivisibile la possibilità per gli intermediari di individuare i periti (sia interni che esterni) attraverso il criterio della certificazione. Quest'ultima dovrebbe essere quella rilasciata da organismi "accreditati" secondo la normazione ISO per non generare dubbi e difficoltà interpretative negli intermediari ed i periti. Dovrebbe essere anche considerata la qualificazione rilasciata da organismo a livello europeo di concerto con un corrispondente organismo italiano (REV del TEGoVA).

Il richiamo ai valori dell'O.M.I., se pur disposto dalla D.Lgs. 72/2016 articolo 120 duodecies comma 3, dovrebbe essere maggiormente esaustivo per non generare incomprensioni.

La prima osservazione è quella che nel testo proposto non è stata riportata la parola indicata nel testo di legge e cioè "anche".

Inoltre il testo proposto potrebbe essere interpretato come disposizione per la quale è sufficiente fare riferimento ai valori indicati (in realtà sono quotazioni!) dell'OMI al fine di determinare il valore di mercato di un collaterale.

Questo sarebbe un errore perché in contrasto agli standard internazionali di valutazione (IVS – EVS – RICS) richiamati dalla direttiva n. 2014/17/EU, ma anche con quanto precisato dalla stessa Agenzia delle Entrate e pubblicato sul proprio sito web e cioè "Nell'ambito dei processi estimativi, perciò, 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 ¹. Ne discende che le quotazioni dell'OMI potrebbero solo essere uno strumento di una verifica rispetto alla stima puntuale del perito, il quale dovrebbe essere tenuto a motivare eventuali discostamenti dall'ambito di riferimento.

¹ <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Banche+dati/Quotazioni+immobiliari/>