

**Osservazioni al documento di consultazione della Banca d'Italia in tema di  
credito immobiliare ai consumatori**

**“Modifica di alcuni contenuti delle 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) in tema di  
valutazione del merito di credito del consumatore e di valutazione dei beni  
immobili”**

5 settembre 2016



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



Il presente documento, in risposta alla consultazione avviata dalla Banca d'Italia in tema di credito immobiliare ai consumatori, è stato elaborato dall'Associazione Bancaria Italiana, ASSOVI (Associazione Società di Valutazioni Immobiliari per le banche), il Collegio Nazionale degli Agrotecnici e degli Agrotecnici Laureati, il Collegio Nazionale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati, il Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori, il Consiglio dell'Ordine Nazionale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali, il Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati, il Consiglio Nazionale degli Ingegneri, il Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati e Tecnoborsa, parti firmatarie del protocollo di intesa per lo sviluppo del mercato delle valutazioni immobiliari, sottoscritto a Roma il 25 novembre 2010, riunite in Tavolo tecnico di attuazione del citato protocollo<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> L'invio del presente documento non impedisce ai soggetti interessati di inviare propri documenti di risposta alla consultazione.

## **PREMESSA E CONSIDERAZIONI GENERALI**

Si esprime apprezzamento per il documento posto in consultazione lo scorso 28 luglio da codesta Autorità recante le 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) in tema di valutazione del merito di credito del consumatore e di valutazione dei beni immobili, in attuazione degli 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.

Per quanto attiene la valutazione del merito di credito (in attuazione dell'art. 120-undecies del TUB), le proposte della Banca d'Italia richiamano gli specifici Orientamenti dell'Autorità Bancaria Europea (ABE) che forniscono una serie di indicazioni sull'obbligo di verifica della capacità di credito del consumatore. Tali orientamenti dell'ABE prevedono che i creditori, prima della conclusione di un contratto di credito, debbano svolgere una valutazione approfondita volta a verificare la capacità – attuale e prospettica – del mutuatario di adempiere ai propri obblighi contrattuali.

Si introducono, inoltre, un insieme di regole finalizzate a garantire la corretta determinazione del valore degli immobili posti a garanzia delle esposizioni, nell'ottica di rafforzare la capacità delle banche e degli intermediari finanziari di gestire i rischi aziendali e di tutelare il cliente, fornendo precise indicazioni in merito:

- (i) al ruolo degli organi aziendali e delle funzioni aziendali di controllo nella definizione delle politiche e dei processi per lo svolgimento dell'attività di valutazione degli immobili;
- (ii) ai requisiti di professionalità e di indipendenza dal processo di commercializzazione del credito dei periti;
- (iii) all'affidamento dell'attività di valutazione degli immobili a periti esterni;
- (iv) ad alcuni criteri concernenti lo svolgimento dell'attività di valutazione degli immobili.

Al riguardo, condividendo l'impianto regolamentare delineato dall'Autorità, si riportano di seguito osservazioni e richieste di chiarimento in merito ad alcune proposte contenute nel documento di consultazione.

## VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

L'articolo 120-duodecies, comma 1, del TUB prevede che le banche e gli intermediari finanziari, ai fini dell'erogazione del credito, applicano standard affidabili per la valutazione dei beni immobili residenziali posti in garanzia oppure assicurano che siano adottati standard affidabili quando la valutazione è condotta da soggetti terzi. Il comma 2 dell'articolo in parola stabilisce che le valutazioni siano condotte da persone competenti ed indipendenti dal processo di commercializzazione del credito nell'ottica di fornire valutazioni imparziali ed obiettive. Infine, il comma 3 dello stesso articolo attribuisce a Banca d'Italia il compito di dettare disposizioni di attuazione tenendo **anche** conto della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Il comma 3 riconosce inoltre la possibilità di adottare standard di valutazione dei beni immobili elaborati in sede di autoregolamentazione.

### **Le "Linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"**

Appare opportuno rilevare che, nel 2011 sono state pubblicate le "Linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" (di seguito "Linee Guida") elaborate dal Tavolo tecnico costituito, con Protocollo d'intesa del 2010, da ABI, ASSOVI, Tecnoborsa e gli Ordini e Collegi Professionali dei periti con l'obiettivo di introdurre principi che consentano di eseguire valutazioni degli immobili improntate a criteri di massima trasparenza, certezza ed economicità nell'ottica di concorrere a modernizzare il mercato italiano del credito ipotecario, rendendolo più efficiente, dinamico ed integrato a livello Europeo.

Le stesse Linee Guida sono state aggiornate il 14 dicembre del 2015 tenendo conto delle indicazioni contenute nelle disposizioni di vigilanza previste dal Regolamento UE n. 575 del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi nonché della Direttiva del Parlamento Europeo e del Consiglio del 4 febbraio 2014, n. 17, in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali; degli standard di valutazione internazionali ed europei più recenti (International Valuation Standards e European Valuation Standards) e del "Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (Tecnoborsa)"; dei contributi inviati al Tavolo tecnico da parte di numerosi soggetti interessati alle valutazioni immobiliari a seguito di un lungo e attento processo che ha coinvolto tutti gli *stakeholders* di mercato interessati.

Le Linee Guida si sono affermate nel mercato delle valutazioni immobiliari e, ad oggi, dichiarano di aderirvi oltre il 72% (in termini di filiali) delle banche/gruppi bancari, tutti gli Ordini e Collegi rappresentativi dei professionisti abilitati alla valutazione e da numerose società di valutazione.

Considerato quanto sopra, si chiede che nelle Circolari oggetto della presente consultazione siano riconosciute esplicitamente le Linee guida tra le iniziative nazionali in tema di stima del valore di mercato dei beni immobili in garanzia delle esposizioni creditizie; ciò nell'ottica di incentivare la piena adesione di tutto il mondo bancario italiano ad una serie di principi definiti per favorire l'applicazione di standard internazionali di valutazione immobiliare e il ricorso a periti che assicurino il rispetto di più elevati principi di professionalità ed onorabilità.

L'esplicito riconoscimento delle Linee Guida risulterebbe altresì in linea con quanto previsto dal legislatore comunitario nella Direttiva 2014/17/UE ove, nel disporre esplicitamente che gli Stati membri si dotino di standard nazionali affidabili: *"Member States shall ensure that reliable standards for the valuation of residential immovable property for mortgage lending purposes are developed within their territory"* (cfr. art. 19); infatti, nel considerando della suddetta Direttiva si specifica che **gli standard nazionali dovrebbero tenere in considerazione quelli internazionali** *"in order to be considered reliable, valuation standards should take into account internationally recognised valuation standards, in particular those developed by the International Valuation Standards Committee, the European Group of Valuers' Associations or the Royal Institution of Chartered Surveyors"* (cfr. considerando n. 26 della Direttiva).

**Tutto ciò premesso, al paragrafo 2.2. Allegato A, Parte I, Titolo IV, capitolo 3 della Circolare 285 occorrerebbe esplicitamente richiamare - almeno in nota - le Linee Guida, successivamente al richiamo esemplificativo degli standard internazionali effettuato alla nota 7.**

**Analogo richiamo dovrebbe essere effettuato alla nota 3 del paragrafo recante "Valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni" del Titolo III, Capitolo I, Sezione VII della Circolare 288). Al riguardo si coglie l'occasione per segnalare che il citato paragrafo della Circolare 288 è numerato come 2.2 invece che come 2.5.**

### Riferimento alla banca dati OMI

L'articolo 120-duodecies, comma 3, del TUB prevede che *"La Banca d'Italia detta disposizioni di attuazione del presente articolo, tenendo **anche** conto della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate"*.

Al riguardo, si potrebbe ritenere corretto l'utilizzo della banca dati OMI per il monitoraggio delle variazioni delle condizioni di mercato che possono comportare una diminuzione significativa del valore degli immobili e quindi la necessità di una rivalutazione degli immobili stessi.

Tuttavia le previsioni riportate in consultazione al paragrafo 2.2.3 allegato A, Parte I, Titolo IV, capitolo 3 della Circolare 285 e par. 2.2.3 *del Titolo III, Capitolo I, Sezione VII della Circolare 288*) risultano significativamente restrittive. Infatti, la previsione che *"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"* potrebbe essere interpretata come una disposizione che impone di tenere conto dei dati OMI - o per la quale è sufficiente fare riferimento ai valori indicati dell'OMI - al fine di determinare il valore di mercato di un collaterale.

Sul punto, occorre rilevare che tenere conto obbligatoriamente delle quotazioni OMI nella stima peritale risulterebbe in contrasto con gli standard internazionali di valutazione (IVS, EVS e RICS) richiamati dalla Direttiva n. 2014/17/UE e con la dottrina estimativa moderna e con lo spirito della definizione di «valore di mercato» formulata nel Regolamento (UE) 575/2013<sup>2</sup> 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; non quotazioni che costituiscono la sintesi statistica indicativa (in quanto basata su *range* min/max) di valori sovente ricompresi in eterogeneo segmento di mercato, quindi non associati a specifiche e riconoscibili caratteristiche tecniche degli immobili a cui si riferiscono le medesime quotazioni.

La stessa Agenzia delle Entrate, nel proprio sito web chiarisce<sup>3</sup>: *"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*

<sup>2</sup> Cfr. articolo 4, paragrafo 1, punto 76 del Regolamento (UE) 575/2013

<sup>3</sup><http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Banche+dati/Quotazioni+immobiliari/>

*rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli".*

Al fine di rispettare gli standard ed i principi internazionali nel processo estimativo del valore di mercato del bene immobile ed in particolare il metodo comparativo, al quale anche le Linee Guida rimandano, **si chiede di chiarire che i valori contenuti nella banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle entrate potranno essere anche tenuti in considerazione ai fini di un riscontro orientativo della valutazione (in coerenza con quanto previsto dallo stesso art. 120 duodecies del TUB), non potendosi basare la valutazione, in via principale ed esclusiva, sui valori OMI.**

Infine, ai citati paragrafi 2.2 delle Circolari 285 e 288, quando si afferma "*gli indicatori per monitorare nel continuo le variazioni delle condizioni del mercato immobiliare che possono incidere in maniera significativa sul valore degli immobili. A tal fine gli intermediari tengono anche conto dei valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate*" **si chiede di confermare in modo esplicito la possibilità di utilizzare anche altri indicatori forniti da enti o società specializzati (quali a mero titolo di esempio i Listini delle Borse Immobiliari istituite da Camere di Commercio, Nomisma SpA, ecc.) purchè di comprovata affidabilità e completezza.**

## **REQUISITI DI PROFESSIONALITÀ E INDIPENDENZA DEI PERITI**

Nell'ambito dei requisiti di professionalità per i periti (paragrafo 2.2.1. del citato Allegato A della circolare 285 e paragrafo 2.2.1 della citata Sezione VII della Circolare 288), riportati dal documento di consultazione della Banca d'Italia, è previsto il "*possesso di certificazioni comprovanti le competenze necessarie per svolgere la valutazione degli immobili mediante l'applicazione degli standard internazionali o nazionali*". Al riguardo, **si chiede di indicare esplicitamente che le Certificazioni debbano essere rilasciate da un Ente accreditato ISO 17024 o possedere quei requisiti richiesti dagli standard internazionali indicati nella Direttiva europea e/o richiamati dalle Linee Guida** (la certificazione accreditata ISO17024, Registered Valuer di RICS e REV di TEGOVA)<sup>4</sup>.

Inoltre fermo restando il principio della comprovata esperienza, si osserva che in generale, per i dipendenti della banca che già svolgono l'attività di valutazione immobiliare alla data di entrata in vigore delle nuove disposizioni si ritiene sufficiente che abbiano una formazione tecnica specifica necessaria

---

<sup>4</sup> Purché legittimati ad effettuare stime immobiliari sulla base dell'ordinamento giuridico Italiano.



per l'iscrizione all'albo con successivo riconoscimento della qualifica da parte della banca.

Con riferimento alle prescritte verifiche riguardo l'assenza di conflitti di interesse in capo ai periti, si chiede di meglio concretizzare il concetto di **"aspetti nevralgici del processo di erogazione del credito"**, eventualmente anche con delle esemplificazioni che possano aiutare i finanziatori ad orientarsi circa le situazioni che l'Autorità ritiene critiche, tenuto anche conto di quanto chiarito dall'EBA Single Rulebook Q&A -2014-1056 – 3 ottobre 2014 – Regulation EU 575/2013 (CRR) – Definition of independence<sup>5</sup> nell'ambito delle FAQ relative all'art. 208, comma 3, lettera b) del Regolamento 575/2013/UE (riportato anche nelle Linee Guida R.232).

## **ENTRATA IN VIGORE DELLE DISPOSIZIONI IN ESAME**

Si propone di chiarire esplicitamente, in coerenza con quanto riportato all'art. 3 del D.lgs. 72/2016 che le disposizioni in esame di nuova introduzione si applicheranno ai contratti stipulati a partire dal 1 novembre 2016.

Si coglie inoltre l'occasione per segnalare che alla nota 5 del paragrafo 2 della Sezione I, del Titolo IV, Capitolo 3 della Circolare 285 "Fonti normative", il riferimento all'art. 120-undecies del TUB dovrebbe essere sostituito con il riferimento all'art. 124-bis del TUB.

---

<sup>5</sup> EBA Single Rulebook Q&A - 2014-1056 - 3 ottobre 2014 – Regulation EU 575/2013 (CRR) Credit Risk - Definition of independence. Con riferimento ai dipendenti di banca, "In accordance with Article 208(3)b of Regulation (EU) No 575/2013 (CRR), the review of an immovable property collateral has to be carried out by a valuer who possesses the necessary qualifications, ability and experience to execute a valuation and who is independent from the credit decision process. As long as an employee of the bank meets all the aforementioned conditions, he/she can be considered as an independent valuer for the purposes of Article 229(1).