

TECNOBORSA S.C.p.A.

Sede legale:

Via de' Burrò, 147 – 00186 Roma

Sede operativa:

Viale delle Terme di Caracalla, 69/71 – 00153 Roma

Tel. +39.06.57300710 – Fax +39.06.57300710

Codice Fiscale e Partita Iva 05375771002

Registro Imprese di Roma 05375771002

REA n. 881772

Capitale Sociale Euro 1.377.067,00 i.v.

info@tecnoborsa.com

www.tecnoborsa.it

Roma, 1 Settembre 2016
Prot. n. ~~77~~gb/16

Alla

Banca d'Italia

Servizio Regolamentazione e Analisi Macroprudenziale

Divisione Regolamentazione II

Via Nazionale, 91

00184 Roma

PEC: ram@pec.bancaditalia.it

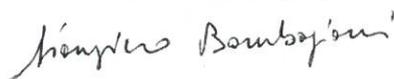
OGGETTO: Osservazioni al documento di consultazione della Banca d'Italia in tema di credito immobiliare ai consumatori in attuazione degli artt. 120-duodecies, capo I-bis, titolo VI, del Decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 (Testo Unico Bancario – TUB), introdotti in recepimento della direttiva (UE) 17/2014 sul credito ai consumatori, dal Decreto legislativo 21 aprile 2016, n. 72.

Con riferimento all'oggetto si trasmette in Allegato (N.1) nota con alcuni commenti e con "Proposte di 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."

Distinti ossequi.

Il Responsabile Scientifico del Codice Valutazioni Immobiliari
Responsabile delle Attività Scientifiche e Internazionali

Giampiero Bambagioni



Il Direttore Generale

Ettore Troiani



Allegato: c.s.

“Proposte di 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.”

Premessa e considerazioni generali

Tecnoborsa esprime il proprio apprezzamento per il documento posto in consultazione dalla Banca d'Italia in tema di credito immobiliare ai consumatori 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 in recepimento della direttiva (UE) 17/2014 sul credito ai consumatori, dal Decreto legislativo 21 aprile 2016, n. 72.

Tecnoborsa, tenendo conto degli standard di valutazione riconosciuti a livello internazionale, ha pubblicato oltre tre lustri or sono la prima edizione del **Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard**¹ (“il Codice”). Il Codice, elaborato in condivisione con il relativo Comitato Tecnico Scientifico², attribuisce particolare valore alla qualità sostanziale degli *output* ed alla intelligibilità del processo valutativo, basato su criteri e modalità funzionali a conseguire un’appropriata declinazione dei migliori standard valutativi.

Sempre nell’ottica dell’autoregolamentazione, e con l’obiettivo di porre l’Italia tra i Paesi più avanzati nel settore, negli ultimi anni Tecnoborsa – oltre a supportare scientificamente l’elaborazione delle **Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (ABI)**³, ha coordinato l’elaborazione di due specifiche norme UNI: la norma **UNI 11558:2014 Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza**, e la norma **UNI 11612:2015 Stima di valore di mercato degli immobili**.

Quanto sopra considerato, sulla base degli approfondimenti condotti, si sintetizzano qui di seguito le aree su cui si auspica che Banca d’Italia possa effettuare ulteriori considerazioni in vista dell’emanazione del testo definitivo delle Circolari richiamate in oggetto.

Valutazione dei beni immobili

La Direttiva (UE) 17/2014, nel Considerando n.26 specifica che *“Per essere considerati affidabili gli standard di valutazione dovrebbero tenere conto degli standard di valutazione riconosciuti a livello internazionale, in particolare quelli sviluppati*

¹ Alla prima edizione del 2000, sono seguite la Seconda nel 2002, Terza nel 2005 (tradotta integralmente in Inglese e pubblicata nel 2006), la Quarta edizione del 2011 (con allegate le Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie - ABI).

² L’elenco aggiornato degli Enti e delle Organizzazioni che compongono il Comitato Tecnico Scientifico di Tecnoborsa è disponibile nel relativo sitoweb: www.tecnoborsa.it/il-comitato-scientifico-composizione

³ Pubblicate in allegato al Codice delle Valutazioni Immobiliari - *Italian Property Valuation Standard* Quarta edizione (2011).

dall'International Valuation Standard Committee, dall'European Group of Valuers' Association o dal Royal Institution of Chartered Surveyors..."

Il Testo Unico Bancario (TUB), come modificato dal Decreto legislativo 21 aprile 2016, n. 72, all'Art. 120-duodecies (Valutazione dei beni immobili) specifica che *"I finanziatori applicano standard affidabili per la valutazione dei beni immobili residenziali ai fini della concessione di credito garantito da ipoteca. Quando la valutazione è condotta da soggetti terzi, i finanziatori assicurano che questi ultimi adottino standard affidabili."* Inoltre, nell'ultimo capoverso del comma 3 del medesimo articolo specifica che *"... ai fini del comma 1 può essere prevista l'applicazione di standard elaborati in sede di autoregolamentazione."*

Ratio legis che tiene conto della differenziazione, talora in maniera significativa, degli ordinamenti nazionali; per cui ne consegue l'impossibilità di immaginare una trasposizione automatica dei c.d. standard internazionali di valutazione nei 28 (27) Paesi dell'UE.

Infatti i principali standard da un lato tendono ad una sostanziale convergenza tra loro ed in taluni casi, com'è per RICS, dichiarano espressamente⁴ la piena convergenza – a cominciare dai principi e dalle definizioni adottate – con gli International Valuation Standards (IVS).

Tra l'altro, nell'Introduzione degli IVS, è specificato che *"The International Valuation Standards (IVSs) contain procedures for undertaking valuation assignments using generally recognised concepts and principles, with supporting guidance to assist the consistent application of those principles."*

Il **Codice delle Valutazioni Immobiliari**, che comprende un Capitolo (14) espressamente dedicato alle «Valutazioni ai fini della concessione del credito», è stato redatto nel rispetto dell'ordinamento nazionale, sin dalla prima edizione del 2000, tenendo conto degli standard di valutazione riconosciuti a livello internazionale.

Tutto ciò premesso, al paragrafo 2.2. Allegato A, Parte I, Titolo IV, capitolo 3 della Circolare 285 occorrerebbe esplicitamente richiamare – almeno in nota – il Codice delle Valutazioni Immobiliari, 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.

Requisiti di professionalità ed 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, in base al Comma 2 dell'art. 120-duodecies del TUB, che specifica che *"La valutazione e' svolta da persone competenti sotto il profilo professionale e indipendenti dal processo di commercializzazione del credito ..."* si

⁴ Cfr. Prefazione (pag. 3) e Introduzione (pag. 9) della versione italiana degli Standard internazionali di valutazione RICS, Gennaio 2014

chiede di indicare che le certificazioni debbano essere rilasciate in base della norma UNI 11558:2014 (Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza) da Enti accreditati ISO 17024; infatti le certificazioni conseguite in base alla norma UNI 11558:2014 identificano soggetti dotati di specifiche competenze per “svolgere la valutazione degli immobili mediante l'applicazione degli standard internazionali o nazionali”.

Riferimento all'articolo 120-duodecies, comma 3, del TUB.

Il Comma 3 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”.

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) sembrano 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 basarsi sui dati dell'OMI al fine di determinare il «valore di mercato» di un *collateral*.

La dottrina estimativa moderna, inclusi gli standard internazionali di valutazione richiamati dalla Direttiva (UE) n. 17/2014, e le medesime definizioni di «valore di mercato» e di «valore di credito ipotecario» formulate nel **Regolamento (UE) 575/2013**⁵ implicano, in particolare nel primo caso, l'utilizzo di prezzi (di mercato), associati alle caratteristiche ed alla consistenza degli immobili di confronto con l'immobile oggetto di stima; come noto le quotazioni (che in genere sono rappresentate con *range* min/max) costituiscono una sintesi statistica di fenomeni ricompresi in ambiti territoriali omogenei suscettibili di misurazione e di descrizione quantitativa, tuttavia solo indicativamente sono riferibili ad un ben definito “segmento di mercato”, quindi sono difficilmente associabili alle specifiche caratteristiche tecniche degli immobili a cui si riferiscono le medesime quotazioni.

Per cui, si chiede di chiarire che i valori contenuti nella banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle entrate – quantomeno sino a quando non dovessero divenire fruibili i prezzi e le caratteristiche che stanno alla base delle medesime quotazioni – **potranno essere tenuti in considerazione ai fini di un mero 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 esplicitamente la possibilità di utilizzare anche altri indicatori forniti da enti *super partes* specializzati, di comprovata affidabilità, in particolare i **Listini delle Borse Immobiliari** istituite da Camere di Commercio.

⁵ Cfr. articolo 4, paragrafo 1, punto 76 del Regolamento (UE) 575/2013