

TRASPARENZA In Italia da qualche anno si è intrapresa quella che sembra essere la strada giusta

La certificazione delle competenze per i valutatori immobiliari

La direttiva europea 2014/17 impone agli stati membri di regolamentare l'attività di coloro che operano per conto degli istituti di credito

arch. Giuseppe Mangiagalli*

Da qualche anno, in Italia, il settore delle valutazioni immobiliari è in grande trasformazione e sviluppo, a causa principalmente delle politiche di trasparenza e sicurezza finanziaria e in particolare dall'importanza che gli immobili rivestono nella determinazione delle garanzie a tutela dei crediti bancari. Proprio dal settore creditizio è arrivata una forte spinta verso la qualificazione del valutatore immobiliare, anche a fronte della direttiva europea 2014/17/UE che impone agli Stati membri di regolamentare l'attività dei valutatori immobiliari che operano per conto degli istituti di credito.

La direttiva 2014/17/UE

All'art. 19, comma 1, la direttiva cita: "Gli Stati membri provvedono affinché siano elaborati nel proprio territorio standard per la valutazione dei beni immobili residenziali affidabili ai fini della concessione dei crediti ipotecari (...)". E al comma 2 cita: "Gli Stati membri provvedono affinché i periti interni ed esterni che conducono valutazioni di beni immobili siano competenti sotto il profilo professionale e sufficientemente indipendenti dal processo di sottoscrizione del credito in modo da poter fornire una valutazione imparziale ed obiettiva (...)". In merito al comma 1, in Italia ancora non ci sono standard univoci e condivisi di riferimento e ad oggi sono disponibili le linee guida Abi che risalgono al mese di maggio 2011 (da notare che già queste, al requisito R.2.3.7, richiedono ai periti le necessarie capacità ed esperienze dimostrabili con il possesso di una certificazione accreditata Iso 17024). Invece, in risposta al comma 2, è stata pubblicata lo scorso novembre 2014 la norma nazionale Uni 11558:2014 "Valutatore immobiliare - Requisiti di conoscenza, abilità e competenza". Questa norma è il documento di riferimento per gli organismi di certificazione accreditati secondo la Iso 17024 (certificazione del personale) che permette il rilascio di certificazioni di competenza professionale; infatti l'art. 5.4 sancisce che l'individuazione e validazione delle competenze, abilità e conoscenze (così come la successiva formazione continua) non possono essere attestate autonomamente dal valutatore, bensì da un ente titolato (come può essere, appunto, l'organismo di certificazione richia-



mato all'art. 6.3). Il valutatore immobiliare non rientra in una categoria specifica, ma può essere per esempio uno dei seguenti soggetti: professionisti iscritti ad albi, ordini o collegi (architetti, ingegneri, geometri, periti industriali, ecc.); periti esperti iscritti presso ruoli delle camere di Commercio; esperti indipendenti ai fini della valutazione dei beni immobili dei fondi comuni di investimento; agenti di intermediazione immobiliare. In questo ambito la legge n. 4 del 14/01/2013 "Disposizioni in materia di professioni non organizzate" attribuisce valore ed autorevolezza ai certificati emessi da organismo accreditato Iso 17024 in conformità ad una norma Uni (art. 9 comma 2), quale appunto la Uni 11558:2014.

I requisiti per sostenere l'esame

La certificazione viene rilasciata a valle di un iter che prevede la verifica della conformità a tutti i punti della norma Uni 11558:2014, in particolare quelli relativi alle competenze e abilità. La norma definisce infatti le conoscenze minime che deve avere il valutatore certificato e le suddivide in due ambiti principali: il primo (del quale è richiesta una conoscenza approfondita) relativo ai principi di estimo e valutazione e ai principi di economia e mercato immobiliare. Il secondo, più interdisciplinare, relativo a conoscenze nel campo del diritto pubblico e privato, diritto urbanistico, matematica finanziaria, statistica, catasto, scienza e tecnica delle costruzioni, certificazione energetica degli edifici e fiscalità nel settore immobiliare.

Oltre a questi ambiti di conoscenza, la norma descrive anche le abilità che deve possedere il valutatore, in particolare quelle relative alla ricerca di dati e parametri del mercato immobiliare, alla comprensione dei processi evolutivi dei mercati immobiliari, all'applicazione degli standard valutativi ai processi di stima e ai rapporti di valutazione, all'audit immobiliare e al riesame di un rapporto di valutazione. L'iter di certificazione inizia con la verifica dei requisiti minimi per sostenere l'esame.

tano in termini esaurienti uno spettro così ampio di argomenti.

L'esame e il mantenimento della certificazione

La valutazione avviene in tre fasi: all'analisi del curriculum vitae, integrato da documentazione comprovante le attività svolte, segue un esame scritto con una pluralità di domande a risposta aperta o chiusa e quindi una prova orale o un ulteriore scritto con casi studio o analisi di lavori effettuati. In sintesi, si ve-

dalla valutazione del curriculum vitae (e relativa documentazione allegata) e dall'analisi di attività estimative effettuate e documentate (perizie).

In merito alla descrizione dell'esame, però, la norma è molto generica: non definisce i tempi delle prove né le modalità di attribuzione dei punteggi, quindi ogni organismo di certificazione può definire un proprio schema di certificazione e sarà dunque fondamentale il ruolo di Accredia nel verificare che i diversi schemi siano il più possibile allineati. È molto probabile che, come già fatto per altri profili professionali oggetto di norme Uni, verrà pubblicata una "prassi di riferimento" (PdR), redatta da Uni stesso in collaborazione con le parti interessate, che colmerà questa lacuna definendo nel dettaglio tutti gli aspetti delle prove di esame, inclusi i requisiti della commissione di esame e la durata della certificazione.

Una volta superato l'esame e ottenuto il certificato, per mantenerlo nel tempo è richiesta una formazione continua di almeno 60 crediti formativi da acquisire in un triennio (sono validi anche quelli rilasciati per il mantenimento dell'iscrizione agli ordini professionali ai sensi del Dpr 137/2012). Probabilmente la norma ha voluto stabilire un limite triennale anziché annuo, in considerazione del fatto che gli eventi formativi specialistici sono rari e spesso di durata consistente. In merito all'aggiornamento professionale la norma Uni descrive nell'allegato "C" (normativo e quindi vincolante per la certificazione) le attività formative richieste e attribuisce il corrispondente valore dei crediti formativi.

Le prospettive di mercato

La mancata applicazione degli standard valutativi internazionali è purtroppo all'ordine del giorno in moltissime perizie. Fra i difetti più diffusi: l'impossibilità per chi legge l'elaborato di ricostruire il percorso di stima e l'utilizzo automatico dei "borsini immobiliari" anziché la rilevazione di specifici immobili comparabili. Questi difetti possono concernere non solo le valutazioni effettuate a fini creditizi, ma ancor più spesso quelle svolte per conto dei tribunali o in ambito aziendale (cessioni, fusioni e trasformazioni, aggiornamento dei bilanci, etc.).

Quando un processo erroneo si riverbera anche sull'ammontare della stima le conseguenze sono palesi: garanzie che diventano insufficienti, aste giudiziarie che si ripetono per anni fino all'ennesimo ribasso, contenziosi e controversie. Perciò è importante che il professionista operi secondo le migliori tecniche disponibili e secondo le più recenti disposizioni normative e legislative.

Talvolta l'evoluzione di un'attività professionale giunge a un punto cruciale. Sono i periodi di svolta, nei quali sussiste ancora un'offerta tradizionale (spesso dequalificata) che, potendo contare su una domanda "storica", reputa non convenienti i costi e l'impegno per adeguarsi ai nuovi modelli. Altri operatori, però, intraprendono la scelta opposta e, nel giro di pochi anni, vanno a modificare la struttura dell'offerta.

I valutatori immobiliari si trovano oggi a questo stesso bivio: da un lato, continuare nel solco di un antico mestiere; dall'altro, cogliere i prodromi del cambiamento e compiere il "salto". Quale delle due opzioni risulterà vincente potrà dirlo solo il mercato: dipenderà dalla cultura della domanda. Se si valutano singoli alloggi per piccoli proprietari privati, difficilmente sarà richiesto qualcosa di più. Ma se si opera con imprese, con istituti di credito o nell'ambito dei tribunali è probabile che i parametri stiano per cambiare. È possibile che gli operatori siano tenuti a dimostrare la correttezza della propria stima o del metodo applicato nel caso, per esempio, di contestazione di fronte a un giudice. La certificazione non è il primo passo, né il punto di arrivo, ma è un momento importante, in un processo di crescita professionale orientato al futuro.