

Circolare n. 004/2017 – Prot. n. 061/2017 del 07/02/2017

Consiglio Nazionale dei Chimici
P.zza San Bernardo, 106
00183 Roma
cnc@chimici.it

Consiglio Nazionale dei Dottori
Agronomi e dei Dottori Forestali
Via Po, 22
00198 Roma
serviziogreteria@conaf.it

Consiglio Nazionale dei Geologi
Via Vittoria Colonna, 40
00193 Roma
ufficioaffarigenerali@cngeologi.it

Consiglio Nazionale dei Geometri
e dei Geometri Laureati
P.zza Colonna, 361
00187 Roma
cng@cng.it

Consiglio Nazionale degli Ingegneri
Via XX Settembre n. 5
00187 Roma
segreteria@cni-online.it

Consiglio Nazionale dei Periti Agrari
e dei Periti Agrari Laureati
Via Principe Amedeo, 23
00185 Roma
info@peritiagrari.it

Consiglio Nazionale dei Periti Industriali
e dei Periti Industriali Laureati
Via di San Basilio, 72
00187 Roma
cnpi@cnpi.it

CONSIGLI NAZIONALI:

**ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI - CHIMICI - DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI - GEOLOGI – GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI - INGEGNERI - PERITI AGRARI E PERITI AGRARI LAUREATI - PERITI INDUSTRIALI E PERITI INDUSTRIALI LAUREATI - TECNOLOGI ALIMENTARI**

Sede: Via Barberini 68, 00187 Roma – tel: 06.42017973 – info@reteprofessionitecniche.it – info@pec.reteprofessionitecniche.it

Associazione costituita con atto notarile in data 26/6/2013 - Rep. N° 79992 – Racc. N° 29562- CF 97767480581

Ordine Nazionale dei Tecnologi Alimentari
Via degli Uffici del Vicario, 49
00186 Roma
info@tecnologiaalimentari.it

Consiglio Nazionale degli Architetti,
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori
Via di Santa Maria dell'Anima, 10
00186 Roma
segreteria presidenza.cnappc@awn.it

Circolare n. 004/2017 – Prot. n. 061/2017

Roma, 07 febbraio 2017

Oggetto: Informativa nota “valutatori immobiliari” inviata alla Banca d’Italia.

Cari Presidenti,

lo scorso 24 gennaio, si è proceduto alla trasmissione, alla Banca d’Italia, una nota relativa a “Disposizioni di vigilanza sulla valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni e sui requisiti di professionalità e indipendenza dei periti; requisiti e condizioni per l’esercizio dell’attività in forma societaria/associativa.”, predisposta dal Gruppo di Lavoro della Rete “Norma UNI – Valutatore immobiliare”.

In allegato alla presente Circolare la nota inviata alla Banca d’Italia.

Cordialmente

IL SEGRETARIO
(Dott. Andrea Sisti)



IL COORDINATORE
(Ing. Armando Zambrano)



CONSIGLI NAZIONALI:

ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI - CHIMICI - DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI - GEOLOGI – GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI - INGEGNERI - PERITI AGRARI E PERITI AGRARI LAUREATI - PERITI INDUSTRIALI E PERITI INDUSTRIALI LAUREATI - TECNOLOGI ALIMENTARI

Sede: Via Barberini 68, 00187 Roma – tel: 06.42017973 – info@reteprofessionitecniche.it – info@pec.reteprofessionitecniche.it

Associazione costituita con atto notarile in data 26/6/2013 - Rep. N° 79992 – Racc. N° 29562- CF 97767480581

Spett.le Banca D'Italia
Servizio Normativa e politiche di vigilanza
Divisione Normativa Prudenziale

Prot. n. 034/2017

Roma, 24 gennaio 2017

Oggetto: Disposizioni di vigilanza sulla valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni e sui requisiti di professionalità e indipendenza dei periti; requisiti e condizioni per l'esercizio dell'attività in forma societaria/associativa.

La Rete Professioni Tecniche, Associazione che raggruppa 9 Consigli Nazionali degli Ordini e Collegi dell'Area tecnica e scientifica e rappresenta oltre 600.000 professionisti italiani, manifesta la propria posizione in merito alla disciplina di vigilanza delle banche (Circ. B.d.I. n.285/2013 – n. 288/2015) e, in particolare, alle regole sulla valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni e ai requisiti di professionalità e indipendenza dei periti.

La Rete Professioni Tecniche ha affrontato il tema in quanto rilevante anche per le proprie funzioni di rappresentanza istituzionale dei Consigli Nazionali degli Ordini e Collegi ad essa aderenti, affinché le valutazioni svolte possano essere considerate da codesta Banca d'Italia nell'ambito della periodica attività di aggiornamento delle Disposizioni di vigilanza.

È nota la specifica attenzione che la disciplina dei mercati finanziari pone sul tema delle valutazioni degli immobili posti in garanzia del credito, sia a livello europeo (direttiva 2014/17/Ue, considerando 26 e art. 19) sia a livello nazionale (d.lgs. n. 385/1993, art. 120-*duodecies*, inserito dal d.lgs. n. 72/2016). Le Disposizioni di vigilanza di codesta Banca d'Italia completano il quadro, dettando le disposizioni di attuazione.

Uno dei nodi essenziali della disciplina risiede nella selezione dei periti che compiono la valutazione. Ove la banca creditrice non provveda con risorse interne, la regolazione distingue secondo che il perito esterno sia una persona fisica o abbia forma societaria/associativa. Nel primo caso, le Disposizioni di vigilanza danno rilievo all'iscrizione in un albo professionale *«la cui appartenenza comporta l'idoneità a effettuare valutazioni tecniche o economiche dei beni immobili»*. Nel secondo, le Disposizioni chiedono di considerare *“anche”* l'adeguatezza della struttura organizzativa e, nuovamente, *«l'iscrizione in un albo professionale la cui appartenenza*

CONSIGLI NAZIONALI:

ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI - CHIMICI - DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI - GEOLOGI – GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI - INGEGNERI - PERITI AGRARI E PERITI AGRARI LAUREATI - PERITI INDUSTRIALI E PERITI INDUSTRIALI LAUREATI - TECNOLOGI ALIMENTARI

Sede: Via Barberini 68, 00187 Roma – tel: 06.42017973 – info@reteprofessionitecniche.it – info@pec.reteprofessionitecniche.it

Associazione costituita con atto notarile in data 26/6/2013 - Rep. N° 79992 – Racc. N° 29562- CF 97767480581

comporta l'idoneità a effettuare valutazioni tecniche o economiche di beni immobili» (parte I, cap. IV, titolo III, all. A, par. 2.2.1.).

È su quest'ultimo punto che la scrivente Rete Professioni Tecniche ritiene che possa essere svolta una riflessione. La logica del sistema, definito dalle norme primarie e di attuazione, pone un'enfasi particolare sulla sottoposizione dei periti a verifiche pubbliche preventive sulle loro qualità professionali e, successivamente, sulla correttezza del loro operato. La previsione non sembra variare secondo che l'attività sia esercitata su scala individuale o societaria/associativa, tant'è che i requisiti per questa seconda ipotesi si aggiungono – si deve tenere conto “anche...” – a quelli indicati per l'esercizio in forma individuale.

L'esigenza è rafforzata dai richiami alla personalità della prestazione, che le Disposizioni tengono nell'ipotesi di ricorso ad ausiliari, nel qual caso, il perito continua a rispondere personalmente nei confronti della banca affidante, e introducendo il divieto di sub-affidamento a soggetti terzi.

L'insieme di questi elementi porta a ritenere che, anche nell'ambito dei modelli societari e associativi di esercizio dell'attività professionale, le uniche forme che possono essere concretamente in grado di soddisfare i requisiti richiesti sono per l'appunto quelle delle società (e delle associazioni) tra professionisti iscritti in albi (Società tra professionisti - STP). Solo queste forme, già a ordinamento vigente, garantiscono il controllo pubblico sulle qualità professionali e sulla correttezza dell'azione oltre che la personalità della prestazione pur nell'ambito di un'entità societaria e/o associativa: sul punto è intervenuto il Consiglio di Stato, con Sentenza n. 103/2015, Sez. VI, che ha chiarito “... che la preclusione nei confronti delle ordinarie società commerciali all'esercizio di attività riservate a professionisti abilitati sia proporzionata e adeguata al fine di preservare l'autonomia e indipendenza di giudizio del professionista e il carattere personale della relativa responsabilità (i quali rappresentano, a loro volta, elementi fondanti per garantire la professionalità e la qualità del servizio reso dal professionista, secondo quanto riconosciuto dallo stesso ordinamento europeo)”.

L'esplicitazione di detto profilo potrebbe essere opportuna alla luce della delicatezza della materia e degli interessi coinvolti, dell'esigenza degli operatori di disporre di parametri di scelta il più possibile puntuali, nonché delle possibili interferenze con il perimetro delle attività delle professioni regolamentate. Sul punto si è espresso il Ministero dello Sviluppo Economico con la nota n. 415099 del 23 dicembre 2016, che precisa “... tale cornice normativa (STP n.d.r.) fornisce puntuali parametri volti a equilibrare e temperare i contrastanti interessi (l'interesse all'efficienza e allo sviluppo della concorrenza, da una parte; l'interesse a tutelare l'affidamento del cliente nel momento in cui riceve servizi connotati da particolare delicatezza e sensibilità dall'altra) che nella fattispecie si confrontano”.

CONSIGLI NAZIONALI:

ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI - CHIMICI - DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI - GEOLOGI – GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI - INGEGNERI - PERITI AGRARI E PERITI AGRARI LAUREATI - PERITI INDUSTRIALI E PERITI INDUSTRIALI LAUREATI - TECNOLOGI ALIMENTARI

Sede: Via Barberini 68, 00187 Roma – tel: 06.42017973 – info@reteprofessionitecniche.it – info@pec.reteprofessionitecniche.it

Associazione costituita con atto notarile in data 26/6/2013 - Rep. N° 79992 – Racc. N° 29562- CF 97767480581

Si tratterebbe, in altri termini, di precisare che il ricorso a periti esterni operanti in forma societaria/associativa vede come modello di elezione quello della società (e dell'associazione) tra professionisti iscritti in albi. In proposito si evidenzia che il D.Lgs. n.72/2016, all'art. 120-quinquiesdecies, comma 4, lettera d, recita *"Il valore del bene immobile oggetto della garanzia è stimato da un perito indipendente scelto dalle parti di comune accordo ovvero, in caso di mancato raggiungimento dell'accordo, nominato dal Presidente del Tribunale territorialmente competente con le modalità di cui al 3° comma dell'art. 696 del c.p.c., ..."*.

La Rete Professioni Tecniche auspica che gli spunti di riflessione sopra illustrati possano essere presi in esame da codesta Banca d'Italia e apprezzati nella periodica opera di aggiornamento e affinamento delle Disposizioni di vigilanza.

Nel ringraziare in ogni caso per l'attenzione che sarà prestata, si resta a disposizione per ogni ulteriore informazione e apporto che possano essere ritenuti utili, anche in un auspicabile incontro con una delegazione della Rete Professioni Tecniche.

Distinti saluti.

IL SEGRETARIO
(Dott. Andrea Sisti)



IL COORDINATORE
(Ing. Armando Zambrano)



CONSIGLI NAZIONALI:

ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI - CHIMICI - DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI - GEOLOGI - GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI - INGEGNERI - PERITI AGRARI E PERITI AGRARI LAUREATI - PERITI INDUSTRIALI E PERITI INDUSTRIALI LAUREATI - TECNOLOGI ALIMENTARI

Sede: Via Barberini 68, 00187 Roma – tel: 06.42017973 – info@reteprofessionitecniche.it – info@pec.reteprofessionitecniche.it

Associazione costituita con atto notarile in data 26/6/2013 - Rep. N° 79992 – Racc. N° 29562- CF 97767480581