



Il Sole
24 ORE

Consulente IMMOBILIARE

833

Anno LIII - 15 marzo 2009

IMMOBILI

Periti per le banche

geometri liberi professionisti o impiegati di concetto?

EDILIZIA
Le novità
in materia di DURC



www.consulenteimmobiliare.ilssole24ore.com

Sandro Ghirardini

Segretario Generale di E-Valuations Istituto di Estimo e Valutazioni

Periti per le banche: geometri professionisti o impiegati?

L'attività di perito di fiducia bene-viso per gli istituti bancari è da sempre una delle prestazioni più qualificanti di un libero professionista geometra. L'appartenenza all'elenco dei periti di fiducia di questo o quell'istituto ha fin ora rappresentato un punto d'arrivo della professione, una specie di attestazione di tutta l'esperienza, capacità e professionalità maturate.

■ Negli ultimi anni stiamo assistendo ad alcuni "strani" fenomeni che hanno eroso gli spazi della figura del perito bene-viso a favore di società di servizi, spesso nate da rami d'azienda di altre società senza alcuna precedente esperienza nel campo delle valutazioni immobiliari, che si offrono agli istituti bancari come valutatori esperti, coordinatori di servizi e garanti di qualità e processo.

Viene da chiedersi il perché di questo fenomeno. Che cosa induce un istituto bancario a servirsi di una società di servizi e abbandonare i periti che per anni hanno servito onestamente l'istituto?

Perché demandare a una società di servizi, che in seguito incaricherà un perito in carne e ossa, per avere una perizia che, nella maggioranza dei casi, paga il mutuatario ovvero il cliente dell'istituto stesso?

Non poteva essere il mutuatario a fornire una perizia svolta da un tecnico di sua **fiducia** ad attestare all'istituto banca il valore della garanzia?

Mettendosi nei panni del mutuatario verrebbe da dire in generale che *"Se, cara banca, vuoi una perizia fatta da una società di servizi che solo tu conosci, e che, come elaborato, probabilmente non vedrò mai, al fine di verificare se il bene che io ti porto a garanzia vale quanto ti chiedo, quantomeno pagati la perizia!"*.

Perché io mutuatario devo pagare un servi-

zio professionale senza poter scegliere il professionista?

Vi è forse il dubbio che la perizia svolta dal tecnico incaricato dal mutuatario sia di parte, mentre quella svolta dalla società di servizi no?

Vi è un **dubbio** sull'indipendenza intellettuale del geometra valutatore libero professionista?

Le risposte alle domande e ai dubbi sopraelencati sono, per molti versi, da ricondurre alle "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" emanate dalla Banca d'Italia con la circ. n. 263 del 27 dicembre 2006 con la quale sono state recepite le direttive comunitarie 2006/48/CE e 2006/49/CE e il documento "Convergenza internazionale della misurazione del capitale e dei coefficienti patrimoniali. Nuovo schema di regolamentazione" del Comitato di Basilea per la vigilanza bancaria (c.d. "Basilea II").

Un'attenta lettura della Sezione IV, Capitolo I, Titolo II, ci può dare un quadro delle nuove esigenze degli istituti bancari.

Se fino a prima dell'emanazione di questa circolare il valore espresso in una perizia per un mutuo aveva una "speranza di vita" di alcuni giorni, verosimilmente dall'incarico alla data di firma dell'ipoteca da parte del mutuatario, con l'entrata in vigore delle nuove disposizioni il valore dell'immobi-

le posto a garanzia deve essere **monitorato per tutta la durata del credito**; ciò determina una nuova e inaspettata considerazione del valore del bene espresso con il rapporto peritale.

Il valore riportato nel rapporto valutativo, espresso sulla base delle caratteristiche immobiliari in esso contenute, dovrà essere verificato ogni tre anni se l'immobile è a destinazione residenziale ovvero una volta l'anno se l'immobile è a destinazione non residenziale. La verifica può svolgersi anche con metodi statistici.

Sono possibili verifiche più frequenti nel caso in cui le condizioni di mercato siano soggette a variazioni significative.

Nel caso in cui il monitoraggio indichi una diminuzione rilevante del valore dell'immobile, deve essere svolta una stima puntuale da parte di un perito indipendente basata sul valore di mercato.

È evidente un nuovo "onere" imposto da Basilea II agli istituti bancari: quello di controllare il valore degli immobili per tutta la durata del finanziamento. Tale onere non poteva certamente ricadere, anche questa volta, sull'ignaro mutuatario e quindi sarà un costo assorbito dal sistema bancario che genericamente reagisce con l'industrializzazione dei processi produttivi.

La necessità di controllare i valori degli immobili nel tempo induce necessariamente a uniformare gli elaborati peritali e a standardizzarli al fine di **creare banche dati informatiche** uniformi e statisticamente analizzabili.

L'analisi delle perizie finora prodotte da parte dei periti, sia su modulistica bancaria sia soprattutto su liberi elaborati, ha portato alla chiara presa di coscienza che non vi fosse uno **standard condiviso tra i professionisti**, i quali hanno forse presunto che la loro libera professione li rendesse altrettanto liberi di scrivere i rapporti peritali senza adottare metodologie condivise e scientifiche (Standard).

Il naturale controllo di gestione svolto dalle direzioni degli istituti bancari non ha atteso a farsi sentire anche in questo caso, il previsto aumento dei costi dovuto alle nuove attività di monitoraggio richiede scelte strutturali rivolte al contenimento delle spese.

La standardizzazione dei processi produttivi permette, come ben noto, la **riduzione**

dei costi e dei tempi di realizzazione di un prodotto/servizio.

Mai come in questo caso la **standardizzazione** di un processo/servizio professionale ha ripercussioni nel tempo; considerando che la durata media dei crediti è di trent'anni con punte fino a cinquant'anni, è facile percepire la portata del fenomeno perizia nel suo insieme e del monitoraggio per i successivi anni.

È forse una delle prime leggi dell'economia: "A ogni bisogno corrisponde un'azione svolta dal soggetto per soddisfare il bisogno stesso".

La risposta che gli istituti stanno trovando sul mercato al loro nuovo bisogno non ha trovato finora riscontro da parte dei liberi professionisti geometri, non già per la loro impreparazione professionale nel fare le valutazioni, ma per la loro finora **incapacità organizzativa** a offrire il servizio professionale di valutazione immobiliare in modo standardizzato, informatizzato e industrializzato così come gli istituti richiedono.

Il **vuoto** lasciato dai liberi professionisti è stato presto riempito dal mercato con la nascita di società di servizi che si propongono agli istituti bancari, **assumendosi il rischio imprenditoriale** di organizzare un gruppo di periti, sviluppare un *work flow* informatico capace di organizzare e ottimizzare il lavoro e tenere traccia di tutte le attività richieste e svolte e non da ultimo dotarsi di standard valutativi riconosciuti a livello internazionale come gli International Valuation Standard (IVS) così come richiamati dalla stessa normativa di Basilea II.

Le banche non hanno quindi scelta e sono quasi **"costrette"** ad affidare gli incarichi a società di servizi, che per svolgere le perizie sul campo devono comunque rivolgersi ai periti valutatori, i quali così si trovano a dialogare per interposta persona sia con l'istituto sia con il mutuatario. Figure che fino a ieri servivano con professionalità e dedizione e che oggi i valutatori faticano a individuare poiché le modalità del servizio reso fanno venir meno il rapporto fiduciario fra cliente e professionista. Questo rapporto vedeva nella perizia per la banca, oltre che uno strumento per accedere al credito, un ulteriore livello di analisi e garanzia per il cittadino-consumatore acquirente di un bene primario.

Il rapporto che s'instaura fra le società di servizi e i liberi professionisti è configurabile in una **concentrazione dell'offerta** in cui pochi detengono l'appalto per lo svolgimento delle perizie e molti sono disponibili a svolgerle, per cui si apre una gara al ribasso per avere gli incarichi, il tutto a scapito sia del libero professionista, sia della perizia per la banca, oltre che del mutuario che comunque deve pagare la perizia. Il rapporto banca-società di servizi e libero professionista nello sviluppo delle valutazioni immobiliari si manifesta spesso come un'intermediazione di attività professionale che trasforma, di fatto, il geometra libero professionista in un **"impiegato di concetto"** della società di servizi, senza nessuna giustificazione apparente se non quella dell'attuale incapacità ad auto-organizzarsi dei periti.

Tutto ciò stride fortemente con la capacità di **anticipare i tempi** che la categoria dei geometri liberi professionisti ha fin dal 2001 dimostrato, dapprima con la creazione dell'Associazione Geo.Val.Esperti, successivamente con la traduzione in italiano degli Standard Internazionali di Valutazione Immobiliare 2003 (IVS), ancora con un importante contributo alla stesura del Codice delle Valutazioni Immobiliari by Tecnoborsa III edizione nel 2005 e non da ultimo con l'avvio in tutta Italia presso le sedi provinciali dei Collegi del Corso Professionale in Estimo Immobiliare basato sugli Standard Internazionali 2007-2008.

Viene da chiedersi quale debba essere l'**atteggiamento dei Collegi professionali e degli Ordini** in genere (ingegneri, architetti, agronomi) di fronte a questa evidenza di fatti. È certo che il fenomeno non riguarda solo la categoria dei geometri ma tutte le categorie professionali che hanno fra i loro iscritti donne e uomini dediti alla valutazione per il credito immobiliare.

Da questa analisi si delinea una **nuova categoria professionale** trasversale ai collegi e agli ordini professionali di tipo tecnico, i **Valutatori Immobiliari per il credito immobiliare**, con un problema comune di identità *"Liberi professionisti o impiegati di concetto"*?

Quali possibili risposte? Certamente la prima fra tutte è la **formazione continua** da cui deriva la capacità di affrontare queste nuove sfide che ogni giorno erodono il già "piccolo giardino" di ogni libero professionista. La seconda è la **dotazione tecnologica** per mettere il libero professionista in grado di competere con l'uso di uno standard uniforme nella raccolta, nell'elaborazione e nell'archiviazione delle perizie e dei dati. La formazione continua e il quadro informatico sono **necessari ma non sufficienti** per affrontare problematiche che la valutazione nel credito immobiliare richiede, occorre che i liberi professionisti si associno creando loro stessi strutture organizzative e imprenditoriali.

Se i liberi professionisti sapranno organizzarsi nel più breve tempo possibile, cedendo anche un po' del loro "sano egoismo professionale", potranno certamente porsi come **primi interpreti** delle esigenze degli istituti bancari offrendo direttamente le loro professionalità e capacità organizzativa.

In questo scenario le **associazioni di categoria** debbono svolgere un **ruolo fondamentale**, E-Valuations Istituto di Estimo e Valutazioni (www.e-valuations.org) offre tutto il supporto necessario a "coagulare" le iniziative dei liberi professionisti in strutture organizzate capaci di offrire il proprio servizio ad alto valore aggiunto, per "accorciare la filiera" delle perizie per le banche e per aumentare il livello di qualità e non da ultimo il **compenso professionale** che deve essere adeguato all'importanza dell'opera e al decoro della libera professione.