

25/02/2019

Geometri: bandi più trasparenti per le valutazioni immobiliari

di Antonio Benvenuti *

Professionalità e trasparenza per le valutazioni immobiliari. Il bando di gara per l'affidamento dei servizi estimativi e della due diligence in relazione agli immobili oggetto di investimenti Inail ha richiamato l'attenzione del Consiglio nazionale dei geometri e geometri laureati. Il bando di gara, scaduto lo scorso 7 febbraio, riguardava l'affidamento dei servizi estimativi e della due diligence per gli immobili oggetto di investimenti Inail, per il quadriennio 2018-2021.

L'oggetto dell'appalto ha richiamato l'attenzione del Consiglio nazionale geometri e geometri laureati, impegnato a rendere più efficace e trasparente il mercato italiano delle valutazioni immobiliari apportando (anche come Rete delle professioni tecniche) indicazioni metodologiche ai più autorevoli tavoli di settore: da qui una disamina accorta del capitolato, da intendersi come contributo costruttivo al diffondersi di buone prassi.

L'impianto è complessivamente positivo: sono richiesti specifici requisiti di idoneità professionale tra i quali l'iscrizione all'Albo professionale o a registri che abilitino all'esercizio della professione di estimatore, nonché requisiti di capacità tecnico-professionale (sebbene alcuni difficilmente in possesso dell'intera platea, piuttosto generosa, dei professionisti ammessi a partecipare).

È fatto esplicito riferimento al divieto di subappalto «in quanto trattasi di attività altamente specialistica da svolgersi con organizzazioni e modalità unitarie non scorporabili», un passaggio lodevole rafforzato dal valore premiante di eventuali certificazioni di "Esperto valutatore immobiliare" di livello avanzato secondo UNI 11558 "Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza", nonché dall'indicazione che il ruolo di coordinatore dovrà essere svolto da iscritti ai relativi Albi (ingegnere, architetto, geometra, ecc.), abilitati all'esercizio della professione da almeno dieci anni.

L'obiettivo è evidentemente quello di elevare il livello della prestazione utilizzando la leva della competenza, ed è proprio in questa direzione che sono presenti ulteriori margini di miglioramento. Guardando al bando come un possibile format per il futuro, la categoria dei geometri propone i seguenti interventi:

- stabilire requisiti di capacità economica e finanziaria accessibili anche dai professionisti in forma individuale o attraverso la costituzione di reti o consorzi ad hoc: includere nel novero dei partecipanti i tradizionali profili di riferimento di banche e tribunali apre la strada ad una valutazione anche qualitativa (e non solo quantitativa) del fondamentale "indice di affidabilità";
- introdurre il monitoraggio delle singole fasi del processo di valutazione per evitare l'inosservanza del divieto di subappalto;
- rendere parte integrante del processo estimativo anche la fase del riesame (ben diversa da

quella del monitoraggio), che consiste nella revisione del lavoro da parte di almeno un altro perito: un controllo di veridicità eseguito in maniera imparziale e indipendente, così come auspicato dai vigenti standard nazionali e internazionali;

- prevedere che il processo estimativo debba avvenire seguendo il "flusso" previsto dai principali standard di valutazione (Linee Guida Abi, Uni 11612 "Stima di valore di mercato degli immobili", Ivs, Evs, Rics), ponendo le premesse per la più ampia condivisione di metodologie e procedure



Peso:1-88%,2-25%

da seguire.

Una visione dell'attività peritale svolta all'insegna della massima trasparenza e correttezza, a beneficio degli operatori economici e dei consumatori.

Antonio Benvenuti

* Vicepresidente del Consiglio nazionale geometri e geometri laureati



Peso:1-88%,2-25%