



Valutatori immobiliari, più lavoro ma i compensi restano bassi

L'evoluzione. Il ruolo dei tecnici incaricati di stimare per le banche il valore dei beni da iscrivere a ipoteca è diventato più complesso. Preoccupazione nella categoria per retribuzioni e tutele

Maria Chiara Voci

Il lavoro dei valutatori immobiliari è sempre più complesso, ma retribuzione e tutele faticano a tenere il passo. Geometri, architetti, ingegneri, periti e agronomi operano per le banche tramite società di valutazione, stimando il valore di mercato degli immobili da iscrivere a ipoteca e un insieme crescente di dati di contesto richiesti dalle nuove normative bancarie ed europee.

A riportare l'attenzione su un dibattito irrisolto è la neonata Associazione nazionale valutatori immobiliari (Anvi), che ha diffuso i risultati di un'indagine fra gli iscritti. «La fotografia è impietosa – spiega il presidente Marcello Cagnetta –. Il costo medio applicato dagli istituti di credito ai clienti per una perizia è di 350 euro, ma il professionista percepisce circa 65 euro, Iva e spese vive comprese. Svolgere dignitosamente il nostro lavoro non è sostenibile. Chiediamo l'avvio di un dialogo con il ministero delle Imprese e del made in Italy e con il ministero della Giustizia per garantire una piena applicazione della legge sull'equo compenso, la 49/2023, e definire un modello contrattuale coerente con responsabilità e professionalità del valutatore immobiliare».

Ogni anno in Italia si registrano circa 700mila transazioni immobiliari, meno della metà assistite da mutuo e soggette a perizia (in base ai dati di Notariato e Agenzia delle Entrate). Altre valutazioni riguardano surroghe e operazioni straordinarie. La platea dei tecnici potenzialmente abilitati è ampia, ma poche migliaia operano stabilmente, distribuite tra sei ordini e collegi.

Nel tempo il ruolo del valutatore si è evoluto: oltre al valore di mercato, il tecnico deve rappresentare in modo strutturato le caratteristiche dell'immobile, la conformità urbanistica, l'efficienza energetica, i rischi fisici

legati ai cambiamenti climatici, applicando i modelli di calcolo del property value, nuova base di valutazione definita dalla regolamentazione CRR3-CRD6, che stima il valore prudenziale dell'immobile in relazione agli scenari futuri di mercato.

Qui sta un punto nodale. «Il professionista da solo non può sostenere questa complessità ma deve essere affiancato dalle società di valutazione – afferma Roberta Brunelli, presidente di Assovib, che riunisce alcuni principali player del settore -: le società calcolano, per ogni segmento di mercato, il rischio di svalutazione futura integrando fonti pubbliche e modelli interni per comprendere l'efficienza e i rischi dell'immobile». E ancora: «Il problema è anche culturale. Le perizie dovrebbero essere un passaggio di garanzia per ogni acquirente e non scattare solo in caso di finanziamento». In altre parole, il committente dovrebbe investire in una corretta valutazione a tutela del proprio investimento.

Ma ci sono altri risvolti di cui tenere conto. Come fa notare Sandro Ghirardini, segretario generale dell'Istituto di estimo e valutazione E-Valuations, «l'applicazione dell'equo compenso va affrontato anche sotto l'aspetto della compliance Esg. Con l'entrata in vigore della legge sull'equo compenso, le aziende con fatturato superiore a 10 milioni o con più di 50 dipendenti non possono ignorare l'importanza di osservare una corretta retribuzione, pena un impatto negativo su reputazione creditizia e fiducia degli investitori».

A richiamare il principio secondo cui «la misura del compenso deve essere adeguata all'importanza, alla qualità e alla complessità della valutazione, nonché al tempo disponibile per lo svolgimento dell'incarico» sono le stesse Linee guida Abi 2024, anche se queste, come chiarisce il vicedirettore generale vicario Gianfranco

Torriero, «non entrano, né potrebbero legittimamente entrare, nella definizione di parametri economici, soglie tariffarie o criteri puntuali di determinazione dei compensi. Tali aspetti attengono all'autonomia negoziale delle parti».

Le parti dunque devono trovare un accordo. Ma, come afferma ancora Ghirardini, «chi si siede al tavolo della trattativa? E i valutatori sono pronti a proporre la propria cifra congrua?». Associazioni e Ordini si dicono disponibili. Oltre ad Assovib anche **Assoimmobiliare**, che nella propria compagine associativa annovera imprese attive nei servizi a supporto del credito, afferma: «Abbiamo da tempo avviato un dialogo strutturato e specifici tavoli di lavoro con i principali soggetti della filiera per individuare soluzioni condivise attraverso un confronto tecnico e ampio».

Restano i dubbi sollevati dagli Ordini, che spiegano come già nel passato si sia tentata una conciliazione senza arrivare a un risultato. Il Consiglio nazionale degli architetti (Cnappc) segnala di aver dovuto inviare una diffida a un soggetto che opera come società di valutazione per via di alcune clausole vessatorie inserite nell'affidamento di incarichi che violavano la legge sull'equo compenso. «Abbiamo invitato il segnalato, in ottica di leale collaborazione, a un confronto in merito al contenuto dell'accordo – spiega il presidente Massimo Crusi –, ma lo stesso, a distanza di tempo, non ha inteso fornire alcun riscontro».

Un analogo esposto è stato presentato anche dal Consiglio nazionale dei geometri (Cngegl). Il presidente, Paolo Biscaro, sottolinea inoltre come con le società di valutazione sia stato «avviato un confronto per la definizione di un prontuario condiviso delle prestazioni peritali e dei relativi compensi. Tutto si è però bloccato perché le banche hanno continuato a proporre bandi al ribasso cui i provider

hanno risposto».

Per il Consiglio nazionale dei dottori agronomi e forestali (Conaf), come spiegano Luca Crema e Claudia Alessandrelli, «il riequilibrio del valore delle competenze professionali passa dal recupero del pieno significato della perizia. Nonostante l'impegno del sistema ordinistico sulla formazione continua, la professionalità dei periti resta penalizzata dal ritardo nell'attuazione della legge sull'equo compenso. Eppure esistono buone prassi. La convenzione tra Conaf e Ismea (ente che fornisce servizi informativi, assicurativi e finanziari alle imprese agricole, ndr) concilia qualità della prestazione e proporzionalità del compenso».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

COSA DICE LA LEGGE

Equo compenso

La legge 49 del 2023 ha stabilito che le prestazioni dei professionisti devono essere retribuite con compensi equi. È considerato equo il compenso proporzionato alla quantità e alla qualità del lavoro svolto, al contenuto e alle caratteristiche della prestazione professionale e conforme ai parametri. Le clausole che non prevedono un compenso equo sono nulle

A chi si applica

La legge si applica alle attività professionali svolte nei confronti di banche e assicurazioni, della pubblica amministrazione e di società a partecipazione pubblica e di imprese che nell'anno precedente all'incarico hanno avuto più di 50 dipendenti o più di 10 milioni di euro di ricavi

I Codici deontologici

La legge ha chiesto agli Ordini professionali di aggiornare i Codici deontologici per sanzionare le violazioni, da parte dei professionisti, dell'obbligo di rispettare l'equo compenso



Secondo un'indagine dell'associazione Anvi, agli specialisti arrivano in media 65 euro per perizia

FRANCESCA GASTONE



Le linee guida Abi affermano che le parcelle devono essere eque, ma fissare gli importi spetta alle parti

