

Si terrà a Roma il 18 e 19 marzo un incontro tra le banche e i geometri esperti

Valutazioni immobiliari doc

Rating fatti secondo standard internazionali

DI ENRICO RISPOLI

«**L**a valutazione immobiliare in Italia secondo gli standard internazionali» sarà il tema del seminario organizzato dal Consiglio nazionale geometri, in collaborazione con l'associazione Geometri valutatori esperti (GeoVal) per il 18 e 19 marzo, a Roma, Palazzo Corrodi sede della Cassa di previdenza dei geometri. La problematica, su cui il mondo economico e bancario avevano posto attenzione con gli adeguamenti imposti da Basilea 2, ha guadagnato l'interesse della cronaca a seguito della cosiddetta «crisi dei mutui» americana che ha avuto gravi ripercussioni sull'economia mondiale. Anche in Italia, dove le forme di protezione dei risparmiatori sono comunque molto garantite, il mercato immobiliare si sta integrando con quello finanziario con veloce progressione. Le cartolarizzazioni e i

covered bond ne sono il mezzo di espansione. Il rischio che incombe è che, in mancanza di metodologie adeguate nella valutazione, il passaggio da credito delle banche a obbligazioni offerte al mercato dei risparmiatori possa patire la conseguenza della perdita della garanzia o della sua incongruità rispetto all'operazione di finanziamento complessivo. In questa prospettiva la determinazione del «valore di mercato» o del «valore cauzionale» assume importanza decisiva, deve essere svolta con criteri oggettivi e trasparenti, non più condizionabili da sintesi soggettive ed empiriche, e con assunzione di concrete responsabilità da parte dei liberi professionisti che operano nel settore. Nei paesi in cui l'integrazione di mercato immobiliare-finanziario è già avvenuta, la questione è stata gestita mediante il ricorso a «standard» riconosciuti e applicati a livello nazionale e internazionale; alla certificazione accreditata

dei valutatori; alla perizia garantita da assicurazione.

In Italia, nonostante l'importante iniziativa del «Codice delle valutazioni», pubblicato a cura di Tecnoborsa e arrivato alla terza edizione, sussistono ancora resistenze. Pertanto, la metodologia trova difficoltà di applicazione, contrariamente a quanto disposto dalla Banca d'Italia, attraverso la circolare n. 263, del 27/12/2006 che statuisce la definizione di «valore di mercato» e precisa che «il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente».

«La categoria dei geometri si è impegnata affinché anche in Italia si adotti il Codice delle valutazioni, redatto secondo gli standard internazionali di valutazione», ha dichiarato Antonio Benvenuti relatore al seminario. «Sono stati organizzati seminari, ma soprattutto corsi di formazione, dall'associazione Geoval nei collegi provinciali. La Fondazione geometri attraverso il Consiglio

nazionale e Geoweb sta ultimando un software che sarà disponibile gratuitamente per tutti gli iscritti e consentirà oltre che l'utilizzo nella redazione di valutazione anche di creare una banca dati dei prezzi immobiliari della categoria dei geometri.

Al termine del seminario si svolgerà una tavola rotonda sulle tematiche emerse dalla circolare citata. Scopo del convegno è quello di approfondire gli ambiti della problematica e sollecitare le opportune iniziative da parte dei soggetti interessati tecnici, risparmiatori, banche ecc. La partecipazione al seminario è riservata ai responsabili tecnici per le valutazioni immobiliari degli istituti bancari italiani, ed è gratuita. Partner autorevole è l'Associazione bancaria italiana che provvederà a inoltrare l'invito a tutte le banche italiane che operano nel settore del credito immobiliare e parteciperà alla tavola rotonda con altre società.