



POLITECNICO
MILANO 1863

CODICE ETICO E DI CONDOTTA DEI VALUTATORI IMMOBILIARI

Il presente documento definisce i requisiti e le caratteristiche relative al Codice Etico e di Condotta previsto per la figura dell'Esperto Valutatore Immobiliare, ai sensi dell'Appendice A – Aspetti etici e deontologici applicabili – della norma UNI 11558.

Principi generali

L'Esperto Valutatore Immobiliare si impegna a:

- rispettare le leggi e le norme vigenti nel paese in cui opera;
- attenersi al presente codice etico e di condotta;
- tenere un comportamento etico, ispirato ai principi di onestà, responsabilità, affidabilità, integrità morale, trasparenza nei confronti del cliente e degli interessati coinvolti e riservatezza nei confronti dei terzi;
- agire con la necessaria autonomia nella raccolta delle informazioni e nell'elaborazione delle stesse e con la necessaria integrità, trasparenza e professionalità nella redazione del Rapporto di valutazione.

Regole di condotta

L'Esperto Valutatore Immobiliare deve:

- mantenere un livello di conoscenza professionale e competenza tecnica sufficienti ad assolvere in modo adeguato agli incarichi ricevuti. Non può, quindi, accettare incarichi a cui non possa ragionevolmente attendere ricorrendo alle proprie competenze, esperienze e conoscenze;
- fissare per iscritto i termini e le condizioni che disciplinano l'incarico ricevuto prima di svolgere l'attività di valutazione;
- acquisire lecitamente le informazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico;
- citare in modo trasparente nel Report di valutazione tutte le informazioni acquisite nello svolgimento dell'attività. In particolare, il Report deve riferire:
 - le "condizioni a premessa", cioè tutte le condizioni in base alle quali è stata effettuata^[1] la valutazione;
 - il metodo di stima adottato indicando le ragioni della scelta;
 - la conferma che la perizia corrisponde alle esigenze del cliente come preventivamente definite ed esplicitate nell'incarico;
 - la conferma che non esiste un conflitto di interesse;
- qualora, abbia accesso a informazioni privilegiate e/o confidenziali, astenersi dall' usare o divulgare in alcun modo tali informazioni;
- astenersi dal richiedere o accettare vantaggi o altra utilità diversa dalla retribuzione pattuita^[1] per l'attività di valutazione;
- astenersi dall'accettare, in maniera diretta o indiretta, alcun tipo di retribuzione, rimborso, parcella, commissione, sconto o altro tipo di beneficio, monetario o non, che possa ragionevolmente essere visto come causa di conflitto di interesse con il cliente a meno di suo esplicito consenso.

Competenze e conoscenze professionali

L'Esperto Valutatore Immobiliare, consapevole della complessità delle problematiche che sottintendono la redazione di un Rapporto di valutazione, garantisce la propria formazione e il proprio aggiornamento nelle seguenti materie:

- principi di macroeconomia e microeconomia, nonché principi di statistica descrittiva per la gestione e l'interpretazione di dati in ingresso necessari al processo di valutazione;
- tecniche di rilevazione dei dati funzionali alla valutazione immobiliare e conoscenza delle fonti e banche dati (listini delle borse immobiliari locali, prezzi e numero di transazioni dell'Agenzia delle Entrate, ecc...);
- principi di matematica finanziaria necessari alla costruzione del saggio d'interesse, dei tassi di attualizzazione e capitalizzazione e del tasso interno di rendimento per l'applicazione delle metodologie di valutazione reddituale;
- principi di diritto privato (diritti reali, contrattualistica immobiliare);^{[1][2]}
- scienza e tecnica delle costruzioni (tipologia, materiali, finiture, vita utile, stato di degrado ed obsolescenza delle costruzioni);
- tecniche per il rilievo e il computo delle consistenze: norme locali, nazionali e internazionali;
- urbanistica (destinazioni, vincoli, indici volumetrici) e procedure amministrative autorizzative (titoli edilizi, vincoli storico-paesaggistici, di pertinenza contrattuale e urbanistica);
- audit immobiliare: ambito della valutazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene;
- verifica della conformità catastale e valutazione di eventuali difformità / conoscenza dei meccanismi della pubblicità immobiliare;
- fiscalità immobiliare: imposte dirette e indirette;
- prodotto edilizio, sicurezza degli impianti e certificazione energetica;
- teoria di estimo (approccio al mercato, approccio reddituale, approccio al costo) e corretta applicazione pratica delle metodologie indicate;
- funzionamento del mercato immobiliare (domanda e offerta, cicli del mercato ...) e conoscenza dello specifico mercato di riferimento del bene oggetto di stima;
- analisi dei costi e dei prezzi nella produzione edilizia/computo metrico.

Il livello di conoscenza degli argomenti di cui sopra deve essere tale da garantire che l'Esperto Valutatore Immobiliare operi con la necessaria capacità nello svolgimento, sia delle attività di audit finalizzate alla verifica della regolarità urbanistica e catastale, se richieste – sia delle operazioni relative all'attività estimativa vera e propria e consistenti nell'applicazione dei metodi di Stima previsti.

I periti devono mantenere sempre autonomia professionale.

Un perito non deve agire in modo ingannevole e fraudolento, non deve sviluppare né divulgare un rapporto di valutazione che contenga opinioni e analisi false, non accurate o non obiettive.

Un perito non deve agire in conflitto di interesse; a titolo di esempio e senza pretesa di esaustività, sono da considerarsi casi di conflitto di interessi le situazioni nelle quali il perito:

- abbia svolto attività di inter- mediazione immobiliare sull'immobile oggetto della valutazione;
- abbia rapporti di parentela/professionale con il richiedente il finanziamento;
- sia interessato direttamente all'operazione immobiliare.

L'esperto valutatore non deve ricevere dal richiedente mutuo altri tipi di incarichi ^[3]professionali fino al termine del processo di valutazione. Qualora si tratti di reperire per conto del richiedente mutuo documentazione indispensabile per l'esecuzione del rapporto di valutazione, il processo dovrà risultare controllato e trasparente nei confronti della banca.

In particolare, al valutatore è fatto obbligo di avvertire la Banca dell'esistenza di un conflitto tra l'interesse della Banca, quello dell'eventuale cliente e il proprio. Inteso, quest'ultimo, in senso lato, includendo l'interesse personale, professionale, della propria famiglia, dell'impresa, ecc., nonché il coinvolgimento del valutatore direttamente o indirettamente nell'operazione progettuale, commerciale o finanziaria che riguarda l'immobile.

- L'esperto valutatore non deve utilizzare né fare affidamento su conclusioni non fondate, basate su qualunque tipo di pregiudizio, né presentare conclusioni secondo cui tale pregiudizio è necessario per alterare il valore.
- L'esperto deve assicurare che ogni suo collaboratore o dipendente, che lo aiuta nell'espletamento di un incarico, applichi il presente codice di condotta.
- L'esperto deve mantenere la massima riservatezza sulle informazioni e dati ottenuti nell'espletamento dell'incarico, ad eccezione degli obblighi previsti dalla legge.
- L'esperto deve svolgere il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità e senza accomodamenti per interessi personali.

Dipartimento di Ingegneria Civile e Ambientale - DICA
Organismo di Certificazione per la Certificazione dei Valutatori Immobiliari

- L'esperto non deve svolgere un incarico che prevede di includere opinioni e conclusioni già determinate.
- L'esperto deve, prima di accettare un incarico, essere certo di possedere l'esperienza e le conoscenze necessarie.
- Nel riesame del rapporto di valutazione, l'esperto deve esprimere un suo imparziale giudizio e giustificare le proprie ragioni in accordo o disaccordo con le conclusioni del rapporto di valutazione.
- L'esperto deve sottoscrivere solo le prestazioni professionali - valutazioni che ha svolto e/o diretto personalmente.
- L'esperto deve costantemente migliorare e aggiornare le proprie conoscenze professionali e scientifiche.
- All'attività valutativa svolta da un esperto valutatore indipendente deve essere riconosciuto sia l'adeguato tempo di sviluppo sia il giusto compenso. In ogni caso la misura del compenso deve essere adeguata all'importanza e alla complessità della valutazione nonché al tempo disponibile per lo svolgimento dell'incarico avuto riguardo alla natura e alla ubicazione territoriale dei beni, oggetto di valutazione.

Nome e Cognome:

Firma per presa visione: