

Formazione. Tegova prepara una piattaforma comune tra i diversi Paesi con seminari di aggiornamento professionale

Un valutatore europeo

I valutatori immobiliari potrebbero essere tra le prime categorie ad applicare delle regole comuni europee sulla formazione minima obbligatoria.

Frutto, questa la novità, non di un intervento diretto della burocrazia o del legislatore comunitario, ma del nuovo percorso previsto dalle recenti norme europee sul riconoscimento delle qualifiche professionali.

L'articolo 15 della direttiva 2005/36/Ce (che dovrà essere recepita dal nostro ordinamento entro l'ottobre 2007) contempla infatti la possibilità, per «associazioni od organismi professionali rappresentativi a livello nazionale ed europeo», di predisporre un «progetto di piattaforma comune che faciliti il riconoscimento reciproco delle qualifiche professionali».

In pratica, per permettere agli iscritti di poter esercitare liberamente in tutti i Paesi europei, le associazioni rappresentative possono oggi sottoporre alla Commissione europea progetti di piattaforme che facilitino il riconoscimento reciproco delle qualifiche professionali nei settori non armonizzati dal diritto comunitario.

Ed è proprio su una piattaforma Ue di categoria (con i requisiti formativi del valutatore, una definizione condivisa di questa specifica figura professionale, le materie di studio in vista dell'accesso e il periodo minimo di praticantato) che sta lavorando il gruppo europeo delle associazioni dei valutatori (European group of valuers associations, Tegova).

In Italia, sono membri di Tegova l'associazione geometri valutatori esperti (Geo-val) e l'istituto italiano di valutazione immobiliare (Ist-ivi), mentre il consiglio nazio-

nale dei geometri figura come osservatore.

Il lavoro istruttorio per designare lo stato dell'arte della professione (una sorta di inventario della situazione negli Stati membri, tenendo conto delle differenze di durata della formazione) ha coin-

Ipotizzato un praticantato di due anni per chi arriva dagli studi universitari

volto fin qui 43 diverse organizzazioni di valutatori di 27 Paesi (tutti quelli europei e alcuni confinanti), in rappresentanza di circa 100mila professionisti.

Informazioni come l'esistenza o meno di una norma nazionale per l'accesso e l'esercizio della professione di valutatore immobiliare, gli

eventuali titoli di studio obbligatori, i contenuti specifici dei piani di studio e la previsione, da parte della legislazione interna e dell'associazione nazionale di categoria, di un apprendistato sul campo sono confluite in un documento base, su cui è impostata la *common platform* di categoria.

Nelle scorse settimane, sul documento è stata promossa una prima richiesta di contributi, che ha permesso di raccogliere indicazioni e proposte dai professionisti e organismi di rappresentanza di tutta Europa. A fine aprile, l'assemblea generale Tegova riunita ad Atene ha elaborato il documento, che verrà messo in pubblica consultazione entro l'estate.

Al momento, la piattaforma dei valutatori europei si incardina su una definizione della

professione estesa ai profili deontologici, e prevede come ipotesi di partenza studi obbligatori di livello universitario equivalenti a 180 "crediti" formativi europei (vedi tabella). In alternativa, la bozza prevede anche un diploma di studi secondari superiori comprensivi però di specifici corsi dedicati alla valutazione tecnico-contabile degli immobili.

Doppio binario anche per il praticantato, ipotizzato in due anni, in caso di studi di tipo universitario, o di cinque per chi abbia compiuto gli studi secondari superiori.

Al momento, l'elenco delle materie di studio ricavato dall'inventario condotto presso i valutatori europei comprende la stima immobiliare, il diritto, principi di economia e finanza, oltre alla tecnica contabile, marketing ed etica professionale.

Vittorio Nuti

IN PILLOLE



- La stessa base formativa per i valutatori immobiliari europei, seguita da un praticantato da due a cinque anni. E quanto propone alla Commissione Ue, il gruppo europeo delle associazioni dei valutatori, come contributo per favorire la libera circolazione in ambito comunitario e migliorare la trasparenza del mercato immobiliare, interessato da investimenti crescenti e molte transazioni cross border.
- La piattaforma comune elaborata dai valutatori potrebbe presto diventare norma Ue, sfruttando le procedure di regolamentazione prevista dalla direttiva 2005/36/Ce sul mutuo riconoscimento delle qualifiche professionali.

I PUNTI CARDINE

Le caratteristiche principali della piattaforma comune per la formazione minima

Aspetto specifico	Contenuti	Carattere previsione
Definizione comune del valutatore professionale	Soggetto che svolge servizi professionali di valutazione immobiliare con competenza, imparzialità e indipendenza	Obbligatoria
Livello minimo di formazione	Corso di studi successivo alla scuola secondaria della durata minima di 6 semestri, equivalenti a 180 crediti dell'European credit transfer system (1 Ects = 24/30 ore di formazione), nell'ambito di una università, Business school o High vocational school (ipotesi prevalente allo studio)	Obbligatorio
Principali materie di studio	Teoria e pratica estimativa; conoscenza del mercato del real estate; principi di diritto (commerciale, privato, urbanistico, ambientale e altro); tecnica contabile e finanziaria, tecnica catastale, fiscalità e bilancio.	Obbligatorie
Periodo di praticantato	Due anni, in caso di studi a livello universitario; cinque anni in caso di diploma di Istruzione secondaria superiore.	Obbligatorio
Previsione della formazione professionale continua	Aggiornamento della competenza professionali con frequenza di corsi specifici, congressi, seminari e incontri di settore	Raccomandata

Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore sui dati Tégova

Entro l'estate la pubblica consultazione

Negli ultimi anni il mercato immobiliare è diventato un settore trainante per l'economia europea. Secondo molti operatori, però, le prospettive sono penalizzate dalla scarsa trasparenza che in molti Paesi caratterizza la valutazione degli immobili. Abbiamo fatto a questo proposito qualche domanda a Enrico Campagnoli, che presiede l'Istituto italiano di valutazione immobiliare (Isivi).

Qual è la tempistica per la piattaforma comune sulla formazione ai valutatori?

Al punto in cui siamo, i tempi potrebbero essere relativamente rapidi, anche grazie alla procedura accelerata prevista dalla direttiva sul riconoscimento. Entro l'inizio estate contiamo infatti di concludere la raccolta dati, procedere alla stesura definitiva della piattaforma e indire la pubblica consultazione a livello europeo.

Poi cosa accadrà?

Trasmetteremo il tutto a Charlie McCreevy, commissario Ue per i servizi e il mercato interno, cui spetta avviare l'adozione a livello comunitario. La

Secondo l'Isivi, avere criteri omogenei migliorerà la trasparenza

formazione si avvia verso una base comune, mentre sui metodi di stima e valutazione bisogna fare molta strada. Possiamo considerare la piattaforma comune una tappa importante, ma non conclusiva, verso criteri unificati su tutti i fronti.

Al momento, quali sono gli standard di riferimento dei vostri valutatori?

La nostra metodologia di lavoro si basa proprio sugli Evs2003, standard nati da Tégova negli anni Ottanta e di cui stiamo curando la traduzione in italiano con la Borsa immobiliare della Camera di Commercio di Milano e il Politecnico di Milano, pronta per l'autunno. A suo tempo, i nuovi standard dovranno tener conto della piattaforma comune del valutatore, così come sarà approvata dalla Commissione europea, in particolare per i contenuti e la durata della formazione e le metodologie applicative, nonché per i livelli professionali.

Quali implicazioni hanno questi criteri?

I mercati, e quello immobiliare in particolare, sono sempre più internazionali, e la loro crescita passa necessariamente dall'individuazione di criteri omogenei per i vari settori, cui sono interessati i valutatori professionali, ma anche di tutti gli operatori finanziari, il mondo bancario e quello in genere del real estate. Per questo puntiamo a promuovere la libera circolazione, che non sarà comunque immediata, ma procederà gradualmente. Perché una valutazione immobiliare seria non può prescindere da una conoscenza approfondita delle leggi e della normativa interne a ogni Paese.

V.N.