



COMMISSIONE Estimo e Valutatori Immobiliari  
DEL 18 OTTOBRE 2018

**Punto 1) Protocollo intesa geometri – FIAIP per le D.D. edilizie/catastali.**

La Consigliera referente geom. Sala Gabriella aggiorna la Commissione sull'esito dell'incontro avuto, da lei e dalla geom. Turrini Margherita, con il Dott. Roversi, Presidente della FIAIP sez. Brescia.

In tale occasione si è ipotizzato una prima ipotesi di costo agevolato con il quale i geometri potranno acquisire il dato immobiliare necessario alla valutazione con l'utilizzo degli standard internazionali. Diverse preoccupazioni sono però emerse nei confronti della necessità di tutelare la privacy rispetto ai dati contenuti negli atti. Il geom. Vacchi Giuliano interviene ricordando che gli atti sono pubblicamente consultabili e non ravvisa quindi problemi in merito ad una eventuale violazione della privacy. Interviene la geom. Cavalleri Raffaella confermando che queste resistenze sono le stesse comunicate dai Notai soprattutto in relazione al fatto che si ritengono in obbligo di informare i propri clienti di aver comunicato a terzi atti contenenti i loro riferimenti e tali perplessità non sono superate dalla pubblicità degli atti. La geom. Turrini Margherita interviene suggerendo di ovviare a questa chiusura ipotizzando che siano consegnati solo i dati relativi alla superficie ed al valore effettivo di compravendita. Interviene il geom. Vacchi Giuliano che con l'occasione sottolinea la necessità che le superfici rilevate facciano riferimento alla Superficie Esterna Lorda. Il coordinatore geom. Negri Matteo propone alla Commissione una scheda per la raccolta dei dati da allegare al protocollo in modo da uniformare le informazioni raccolte. Il geom. Vacchi Giuliano suggerisce che la scheda definisca una specifica segmentazione del mercato per tipologia immobiliare in modo che il geometra possa poi attingere a dati che siano più coerenti con le proprie necessità di individuazione dei comparabili; è inoltre necessario che la scheda sia di rapida e semplice compilazione.

Il coordinatore geom. Negri Matteo coglie l'occasione per esprimere la necessità che il Consiglio Direttivo e, conseguentemente, il Consiglio Nazionale non trascurino di tutelare la categoria con riferimento alla pubblicazione del 21/05/18 della prassi di riferimento [UNI/PdR 40:2018 "Agente immobiliare - Requisiti di conoscenza, abilità e competenza degli agenti immobiliari per l'erogazione dei servizi definiti dalla UNI EN 15733, linee guida per la formazione e indirizzi operativi per la valutazione di conformità"](#), che riconosce anche agli agenti immobiliari le competenze per la capacità di stimare il valore degli immobili. Il coordinatore geom. Negri Matteo chiede espressamente che la questione venga portata all'attenzione del Presidente e del Consiglio Direttivo in occasione della prima riunione utile. Interviene il geom. Ricarboni Armando considerando che gli agenti immobiliari svolgono già questa attività; la preoccupazione è che tale prassi legittimi a questa attività anche coloro che non hanno una effettiva competenza nella redazione di una stima precisa andando quindi a sminuire nella qualità questa attività e incidendo su un giusto e motivato compenso.

Il Coordinatore geom. Negri Matteo ricorda che la necessità per il geometra è quella di avere il dato immobiliare "pulito" ed il geom. Vacchi Giuliano conferma che è per questo motivo che non deve essere proposta agli agenti immobiliari una scheda di raccolta dati eccessivamente complessa.

Il coordinatore geom. Negri Matteo richiama l'attenzione della Commissione sulla corrispondenza particolarmente vantaggiosa per entrambe le parti tra quanto





richiesto dall'agente immobiliare per consegnare il valore immobiliare e quanto richiesto dal geometra per la redazione della due diligence e ritiene necessario approfondire la possibilità che si riesca ad ottenere anche il canone di locazione che non è altrimenti reperibile. La geom. Turrini Margherita informa che, a proposito del compenso proposto nel protocollo, si è concordato di proporre una tabella di riferimento a scaglioni, come per esempio è stato allegata nei protocolli di Barletta e di Bologna, che renda più chiaro ed immediato il riferimento alla tipologia di immobile, ed al relativo compenso, per il quale viene richiesta la due diligence.

La geom. Sala Gabriella segnala alla Commissione anche le considerazioni, condivise da entrambe le parti, di stabilire una tempistica, per la restituzione del documento di due diligence, che consideri i tempi per il rilascio della documentazione necessaria alla composizione della due diligence. Il geom. Bossini Lorenzo interviene proponendo che i 15 giorni inizialmente previsti siano da considerarsi dal momento della ricezione di tutta la documentazione necessaria alla due diligence.

La geom. Sala Gabriella segnala che la FIAIP sollecita la conclusione della fase propedeutica alla predisposizione del documento, chiedendo che venga allegata la scheda per la rilevazione dei dati e la tabella di riferimento per il compenso, e la sottoscrizione del protocollo; sia la FIAIP che il Collegio intendono anche promuovere l'organizzazione di un evento, Convegno o Seminario, per la presentazione del documento ai colleghi.

Il coordinatore geom. Negri Matteo invita i componenti della Commissione a confrontarsi, tramite un rapido scambio di email, sulle modifiche da apportare al documento a seguito di quanto esposto dalla geom. Sala Gabriella e chiede che il Consiglio provveda a sottoporre, prima della sottoscrizione, il documento, ad un parere legale.

Il coordinatore geom. Negri Matteo chiede se vi sono novità sulle indicazioni che il Consiglio Direttivo intende applicare per la ripartizione degli incarichi, dovendo nel contempo garantire la qualità della stima effettuata e promuovere il valore aggiunto della territorialità del tecnico per una maggior conoscenza del mercato immobiliare in cui opera.

La geom. Sala Gabriella conferma che la questione è già stata presentata al Consiglio Direttivo che dovrà, prima della definizione del protocollo, comunicare la propria decisione in merito; personalmente ipotizza che la decisione possa orientarsi alla creazione di un elenco, da inviare alla FIAIP con cadenza di aggiornamento semestrale ed indicazione della zona di provenienza del geometra, redatto sulla libera disponibilità comunicata dagli iscritti stessi tramite raccolta di interesse effettuata dalla Segreteria del Collegio.

## **Punto 2) Varie ed eventuali.**

Non vengono portati alla discussione ulteriori argomenti oltre quelli previsti dall'OdG.

Esauriti gli argomenti, la commissione viene chiusa alle ore 18.30.

### **Il Verbalizzante**

Sig. Stefano Benedini

### **La Responsabile**

**Commissione Estimo**

Geom. Gabriella Sala

### **Il coordinatore**

Geom. Matteo Negri

