

***LA RIFORMA DELLE PROFESSIONI: I NUOVI PROFILI
DELL'IMMOBILIARE
Roma, martedì 27 marzo 2007
Intervento di Aldo De Marco, Presidente Tecnoborsa***

Tecnoborsa, come organizzazione del sistema camerale, ha una *mission* molto precisa: operare per lo sviluppo, la trasparenza e la regolazione del mercato immobiliare italiano. Tecnoborsa promuove, quindi, l'incontro odierno per stimolare e favorire un dibattito sulla riforma delle professioni, aprendo una finestra sui nuovi profili professionali dell'immobiliare, in particolare quelli che non sono regolamentati all'interno degli Ordini professionali. Perché le professioni dell'immobiliare sono importanti, in un mercato che è diventato sempre più importante. Il settore immobiliare rappresenta, infatti, una realtà molto rilevante del nostro Paese, e sta vivendo da diverso tempo una stagione di grande evoluzione: si pensi solo che dal 2000 ad oggi si registrano oltre 6 milioni di transazioni immobiliari nette, tra residenziale e commerciale, il volume d'affari è crescente e anche la dinamica dei prezzi – sia pur in rallentamento – è ancora abbastanza vivace; inoltre, sono stati attratti capitali esteri per un ammontare stimato di 3,5 miliardi di euro. Non bisogna poi dimenticare il mercato finanziario e ricordare la grande crescita dei mutui immobiliari che - grazie soprattutto ai tassi di interesse particolarmente bassi, quantomeno sino ai recenti rialzi della Banca Centrale Europea - ha sostenuto un forte sviluppo della domanda; un mercato, quello dei mutui, sempre più complesso e sofisticato: i servizi

crescono e si qualificano, andando ad incontrare una domanda che richiede prestazioni sempre migliori e ritagliate sulle specifiche esigenze. I Governi che si sono succeduti dal 1998 ad oggi hanno accompagnato lo sviluppo del mercato offrendo incentivi per le ristrutturazioni agevolate, ai fini del recupero del patrimonio edilizio e del risparmio energetico: sono circa 3 milioni le domande presentate in quasi dieci anni. Inoltre, si dibatte da tempo intorno alla riforma del Catasto, il cui impianto logico risale al 1886, poi riorganizzato nel 1939. Il disegno di legge delega che accompagna la Finanziaria 2007, all'articolo 4, contiene le indicazioni di massima sulla riforma degli estimi che si baserà sul valore patrimoniale, dal quale deriverà la base reddituale. La rilevazione e la descrizione degli immobili devono essere svolte in funzione della valutazione: pertanto, di fondamentale importanza in tale processo sarà il compito della figura professionale del valutatore. A questo proposito, non senza un po' di orgoglio del quale spero mi perdonerete, voglio ricordare che fin dal 2000 Tecnoborsa si è impegnata nella stesura del *Codice delle Valutazioni Immobiliari* - di cui vi parlerà più diffusamente il nostro Vicepresidente - uno strumento di lavoro per gli operatori del settore ma, soprattutto, una guida per dare alla valutazione sempre maggiore oggettività e trasparenza; oggi il nostro Codice è adottato da diversi istituti di credito per i propri periti, da alcune Università e in quasi tutti i corsi di formazione sulla valutazione immobiliare. Ma è soprattutto sull'evoluzione dell'intermediazione immobiliare - che rimane, è bene ricordarlo, il canale attraverso cui transitano buona parte delle transazioni - che si incentra oggi l'attenzione del legislatore, alla luce del processo di liberalizzazione delle professioni in dibattito al Parlamento. Come già sottolineato da Tecnoborsa attraverso proprie analisi, nei prossimi anni saranno i servizi a fare la differenza sul piano della

competitività e dell'efficienza del mercato. A tal fine, le Associazioni di categoria oggi qui presenti si sono attivate per promuovere e sviluppare modalità operative innovative che diano maggiori strumenti agli operatori immobiliari, al fine di definire nei prossimi anni *standard* qualitativi più elevati. Ma un punto nodale è la formazione continua, certificata e in qualche modo obbligatoria, che dovrebbe garantire quell'aggiornamento professionale indispensabile, soprattutto per quanto riguarda la normativa, l'informatizzazione e la comunicazione. Tecnoborsa ha già avviato a tal fine iniziative congiunte con altre autonomie funzionali quali, ad esempio, le Università per affrontare da vicino temi fondamentali come valutazione, intermediazione, servizi finanziari, urbanistica, norme e legislazione. Con questa tavola rotonda vogliamo mettere a disposizione un momento di discussione e costituire un laboratorio di idee, per contribuire a un dibattito chiaro, aperto e dare agli operatori del mercato e ai cittadini quella corretta informazione che oggi spesso manca. Tecnoborsa - per quanto le compete nella sua funzione di monitoraggio, ascolto, elaborazione, progettazione e implementazione delle migliori pratiche nazionali e internazionali - ha inteso, dunque, riunire oggi tutti voi alti esponenti e rappresentanti del settore immobiliare, al fine di promuovere lo sviluppo e la competitività del sistema economico-professionale immobiliare italiano e internazionale, anche alla luce delle direttive europee emanate in tale contesto. Un sentito grazie ai relatori che hanno accettato il nostro invito e a tutti voi qui presenti: vi auguro buon lavoro.