

CAMERA DEI DEPUTATI N. 3083

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato RAISI

Disciplina della professione di perito immobiliare

Presentata il 27 settembre 2007

ONOREVOLI COLLEGHI! — La proposta di legge che si sottopone all'approvazione del Parlamento tende a introdurre una nuova figura professionale, quella del perito immobiliare, che, svolgendo il suo ruolo di « cuscinetto » fra venditori e acquirenti, è rivolta a moralizzare il mercato degli immobili, oggi pesantemente inquinato dalla diffidenza, spesso non infondata, diffusa nei confronti dei mediatori immobiliari. La sensazione di scontento che s'ingenera nell'acquirente di un immobile, specie se si tratta di una casa destinata ad abitazione familiare dell'acquirente, spesso crea malumori e, nel peggiore dei casi, contenzioso. Questo contenzioso, malauguratamente, si sviluppa tra acquirente e venditore, mentre, usualmente, il mediatore immobiliare che è stato causa del problema non viene mai coinvolto, tenuto conto che la sua attività termina quando le parti hanno sottoscritto il contratto di compravendita e il saldo delle sue spettanze. Invero, con la previsione della figura del perito immobiliare, questi sarà responsabile della « fotografia » dello stato di fatto dell'immobile oggetto della transazione commerciale, del quale avrà os-

servato con accuratezza e precisione lo stato, descrivendolo in una relazione di cui sarà responsabile.

Il perito immobiliare effettua un'accurata ispezione di un immobile, ne osserva dettagliatamente lo stato nei particolari e rilascia un rapporto firmato al cliente, basato normalmente su un elenco di voci (*checklist*) predisposto dalla istituenda Associazione professionale nazionale e che rispetta gli *standard* delle prestazioni definiti dall'Associazione stessa. Il suo intervento può spaziare, a seconda della formazione e dei titoli conseguiti, dal semplice intervento di osservatore a prestazioni più qualificate, come la misura dell'inquinamento da *radon*, da rumore, da onde elettromagnetiche, da *smog*, da vernici e da materiali da costruzione o altro, o come la misura della dispersione termica e, infine, la valutazione della pericolosità ambientale nei confronti delle casalinghe e dei bambini.

Il perito immobiliare è organizzato in un'Associazione professionale nazionale che garantisce la serietà della formazione, che può avvenire tramite scuole accreditate che svolgono programmi concordati

con la stessa Associazione e prevedono la formazione per i settori tecnici che possono essere coinvolti nella valutazione tecnica dell'immobile. Da questa attività è esclusa la stima del valore commerciale, come pure le valutazioni tecniche di competenza di ingegneri e di geometri. La definizione dei programmi d'insegnamento è demandata all'Associazione nazionale dei periti immobiliari. L'Associazione deve essere dotata di uno statuto che soddisfi i requisiti prescritti per la regolamentazione delle associazioni professionali. Il codice etico di cui sarà dotata l'Associazione garantisce la serietà dell'approccio al problema cliente-fornitore del servizio.

La figura professionale del perito immobiliare ha acquisito, in questi ultimi anni, una veste molto importante nel mercato degli immobili negli Stati Uniti d'America, dove è denominata « *Home Inspector* », tanto da portare a più del 90 per cento il numero delle compravendite dotate di un certificato rilasciato dall'*Home Inspector*. La formazione del perito immobiliare è demandata, dalla presente proposta di legge, ad appositi corsi di formazione, certificati dall'Associazione nazionale.

La nuova professione avrà un impatto positivo sia sui potenziali acquirenti di immobili che sul settore delle perizie immobiliari. Per la prima volta, infatti, saranno dotati di licenza gli operatori del settore. La previsione è che in breve tempo 4.000 periti immobiliari richiederanno la licenza. Il consumatore sarà, di conseguenza, garantito che il professionista al quale si rivolge è preparato professionalmente e autorizzato ad operare e che i rapporti sulle ispezioni sono redatti in modo responsabile e professionale. Il candidato acquirente di un immobile sarà così più tranquillo nell'affidare l'incarico. Vi sarà, inoltre, un salutare impatto economico derivante dal fatto che i potenziali acquirenti potranno impiegare un perito immobiliare autorizzato e formalmente preparato a riconoscere in un edificio difetti materiali che possono influenzarne il valore o l'abitabilità ovvero la sicurezza degli abitanti o il funzionamento corretto

di un sistema o di un componente. Il perito immobiliare, infatti, sarà in grado di identificare i maggiori sistemi e componenti che possono necessitare di manutenzione o di riparazioni e di informare l'interessato su eventuali interventi il cui costo risulti elevato.

Poiché finora questo mercato non era regolamentato, l'approvazione della presente proposta di legge metterà in movimento un significativo meccanismo economico relativo alle licenze e alla formazione, creando un significativo ritorno per lo Stato, dovuto alla formalizzazione delle entrate relative all'attività dei periti immobiliari, che dovranno, per dare validità alle relazioni di ispezione, essere formalmente dichiarate perché associate a documenti pubblici: titolo, corsi, formazione permanente, assicurazione, strumenti, relazioni ufficiali, pubblicità, multe e contravvenzioni per violazione delle regole. Queste entrate, in sostanza, risulteranno a vantaggio del consumatore, che beneficerà di un servizio prestato da un professionista preparato. In aggiunta, i tecnici che opereranno come periti immobiliari, prima di conseguire il titolo abilitante, produrranno un impatto economico positivo durante il loro periodo di formazione.

La presente proposta di legge prevede — conformemente a quanto già stabilito per la regolamentazione delle attività professionali — che anche per il perito immobiliare sia prevista l'obbligatorietà dell'assicurazione professionale. In conformità alla disciplina per la regolamentazione delle professioni intellettuali sono previsti, altresì, l'obbligo della formazione permanente e il conseguimento di attestati di competenza.

In particolare, all'articolo 4 è previsto che per il mantenimento di un adeguato livello di competenza il perito immobiliare segua periodicamente corsi di aggiornamento riconosciuti dall'Associazione nazionale, sia residenziali che somministrati per via telematica, e che consegua i relativi attestati di competenza.

Infine, è previsto che il perito immobiliare abbia in dotazione, nell'esercizio della sua attività, una strumentazione adeguata ai compiti che è tenuto a svolgere.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

(Principi fondamentali).

1. La presente legge definisce i principi fondamentali relativi alla regolamentazione della professione di perito immobiliare ai sensi dell'articolo 117, terzo comma, della Costituzione.

ART. 2.

(Istituzione della professione di perito immobiliare).

1. È istituita la professione di perito immobiliare, con il seguente profilo professionale: il perito immobiliare è il professionista che, in possesso del titolo abilitante all'esercizio dell'attività rilasciato a seguito della frequenza di appositi corsi e del superamento di un esame finale, esegue con autonomia professionale una perizia immobiliare, definita ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera *a*), rispondendo alle esigenze e alle richieste di un cliente, definito ai sensi del citato articolo 3, comma 1, lettera *c*), il quale, nell'ambito della propria libertà di scelta, intenda acquisire informazioni sullo stato di un immobile o di un edificio.

ART. 3.

(Definizioni).

1. Ai fini della presente legge s'intende per:

a) « perizia immobiliare »: un'analisi visiva eseguita allo scopo di fornire a un cliente, definito ai sensi della lettera *c*), un giudizio tecnico-professionale su un edificio o un immobile, compresi i *garage* e le cantine, e costituita dall'esame di ogni

componente installato accessibile e del funzionamento dell'edificio, inclusi i controlli normalmente effettuati dal proprietario o dal conduttore, nonché dall'esame dello stato di conservazione e di manutenzione dell'edificio o dell'immobile. Della perizia immobiliare è rilasciata apposita documentazione scritta da parte del perito immobiliare di cui all'articolo 2;

b) « Associazione nazionale dei periti immobiliari », l'Associazione italiana degli *Home Inspector*, con sede in Bologna, via Marconi 6/2;

c) « cliente »: ogni persona che assume o che intende usufruire delle prestazioni di un perito immobiliare allo scopo di ottenere un giudizio tecnico-professionale sulle condizioni di un edificio o di un immobile ai sensi di quanto previsto dalla lettera a).

ART. 4.

(Compiti del perito immobiliare).

1. Al perito immobiliare compete lo svolgimento di attività connesse all'effettuazione di una perizia immobiliare, eseguita ai sensi di quanto previsto dall'articolo 3, comma 1, lettera a), e in base agli *standard* delle prestazioni definiti dall'Associazione nazionale dei periti immobiliari ai sensi dell'articolo 5, comma 1, lettera f).

ART. 5.

(Compiti dell'Associazione nazionale dei periti immobiliari).

1. L'Associazione nazionale dei periti immobiliari, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ha i seguenti compiti:

a) vigila ai fini della corretta attuazione delle disposizioni di cui alla presente legge;

b) determina i requisiti di competenza necessari all'esercizio della professione e definisce e provvede allo svolgi-

mento dei corsi e degli esami finali per il rilascio del titolo abilitante;

c) rilascia o rinnova il titolo abilitante all'esercizio della professione e provvede alla periodica verifica del possesso dei requisiti di cui alla lettera *b)*;

d) provvede, ove necessario, alla sospensione o alla revoca del titolo abilitante di cui alla lettera *c)*;

e) definisce gli *standard* per la formazione permanente dei periti immobiliari;

f) predispone e approva il codice etico e gli *standard* delle prestazioni, ai quali devono attenersi gli iscritti, provvedendo, altresì, a rendere pubblici tali documenti;

g) predispone e approva l'elenco degli strumenti che i periti immobiliari sono tenuti a utilizzare per l'esercizio della loro attività, provvedendo al loro costante aggiornamento.

ART. 6.

(Pubblicità).

1. Ogni perito immobiliare è tenuto, nel pubblicizzare la sua attività, a indicare la propria identità personale o la ragione sociale e il numero di iscrizione presso l'Associazione nazionale dei periti immobiliari.

ART. 7.

(Divieti).

1. È fatto divieto a ogni perito immobiliare e ad ogni soggetto alle sue dipendenze di:

a) fare od offrire di fare, per un costo aggiuntivo, riparazioni all'edificio o all'immobile per il quale ha ricevuto l'incarico di eseguire una perizia immobiliare;

b) redigere, a pagamento, una perizia immobiliare per un edificio o un immobile

al quale sia interessato finanziariamente o per il quale abbia un interesse alla vendita;

c) offrire o pagare un compenso in qualsiasi forma al cliente, all'intermediario, all'agente o ad un rappresentante del cliente per conto di una persona o di una ditta;

d) accettare l'incarico di eseguire una perizia immobiliare o redigere il rapporto di una perizia immobiliare per il quale l'assunzione e il pagamento della parcella siano condizionati alle conclusioni del rapporto, al conseguimento di particolari obiettivi o alla conclusione della trattativa relativa all'edificio o all'immobile interessato;

e) divulgare qualsiasi informazione relativa ai risultati della perizia immobiliare senza il consenso scritto del cliente o di un suo rappresentante, a meno che quanto rilevato nel corso dell'ispezione non costituisca un rischio immediato, non rilevabile immediatamente da terzi, per la salute o per la sicurezza;

f) accettare compensi di qualsiasi genere da più di una delle parti interessate alla trattativa relativa all'edificio o all'immobile oggetto di perizia immobiliare.

ART. 8.

(Obblighi).

1. Ad ogni perito immobiliare è fatto obbligo di stipulare un'assicurazione professionale con massimale non inferiore a 250.000 euro.

2. Ogni perito immobiliare è tenuto a presentare un programma di formazione permanente, definito in base agli *standard* individuati dall'Associazione nazionale dei periti immobiliari ai sensi dell'articolo 5, comma 1, lettera e).

3. Nell'interesse e per la tutela del cliente è fatto obbligo che ogni transazione immobiliare avente per oggetto un edificio o un immobile situato nel territorio nazionale sia corredata dal rapporto scritto

della perizia immobiliare eseguita da un perito immobiliare iscritto all'Associazione nazionale dei periti immobiliari, commissionata dal venditore o dall'acquirente dell'edificio o dell'immobile e che deve essere allegata all'atto notarile di compravendita.

ART. 9.

(Disposizione transitoria).

1. I periti immobiliari che alla data di entrata in vigore della presente legge risultano già iscritti all'Associazione italiana degli *Home Inspector* di cui all'articolo 3, comma 1, lettera *b*), sono autorizzati a esercitare la professione in conformità alle disposizioni stabilite dalla medesima legge.

€ 0,30



15PDL0033300