

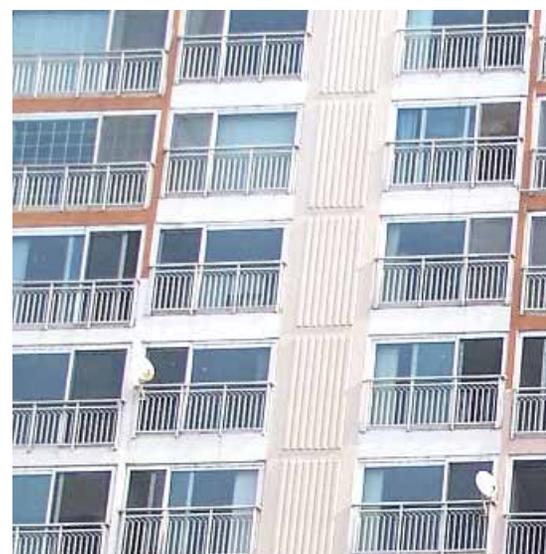
STIME: VERSO IL MONOPOLIO

Roberto Funaro

La categoria deve lottare contro la tendenza delle Banche di affidare incarichi di stima a vere e proprie società di servizi e non più ai singoli professionisti.

Si è discusso molto, negli ultimi mesi, circa la necessità di far trovare adeguatamente pronta e preparata la nostra categoria professionale allo svolgimento di stime conformi ai nuovi standard internazionali previsti dall'accordo di Basilea II. Nell'ambito di tale discussione è stato altresì sottolineato il delicato ruolo del tecnico nella stima di un bene immobiliare e l'evoluzione del rapporto tra questa figura e l'Istituto Bancario quale principale acquirente di perizie estimative. Mi sembra superfluo tornare sull'importanza dei molteplici aspetti che si celano dietro le parole "perizia tecnico-estimativa" che ormai credo siano chiare a tutti. Ciò che invece vorrei portare alla vostra attenzione è un aspetto del tutto nuovo.

La categoria deve essere pronta allo svolgimento di stime conformi ai nuovi standard internazionali.



Il geometra si è distinto per competenza nel mercato immobiliare.

Da sempre ci siamo battuti contro una serie di luoghi comuni che facevano dei periti una sorta di casta nella casta, adoperandoci nel formare, nell'ambito del nostro Collegio, giovani tecnici pronti a rispondere alla crescente domanda del mercato immobiliare.

Abbiamo dimostrato negli anni, con i fatti, la nostra professionalità ed abbiamo avuto ragione riguardo l'importanza della nostra figura professionale nei confronti di una committenza attenta e scrupolosa come quella bancaria. Pertanto ci siamo sempre distinti per professionalità e competenza da nuove categorie di lavoratori, quali agenti immobiliari





Le Banche tendono ad affidare incarichi di stima a società di servizi e non più ai singoli professionisti.

Il timore è che si stiano creando i presupposti per la nascita di "monopolisti" del mercato professionale.

che a più riprese hanno tentato di sostituirsi a noi nell'espletamento di incarichi professionali.

Ciò che invece a me sta più a cuore, in questo periodo, è la crescente tendenza da parte degli Istituti Bancari di affidare incarichi di stima a vere e proprie società di servizi e non più ai singoli professionisti.

Ho constatato direttamente il diffondersi di una graduale inversione di tendenza. Il cliente, pur facendo sempre capo ad una banca per il rilascio di un mutuo, aveva la possibilità di instaurare un rapporto diretto libero-professionale con il tecnico. Oggi nella maggioranza dei casi è per così dire costretto ad affidarsi alle direttive degli Istituti eroganti. Questi, negli ultimi anni, hanno abbracciato la tendenza a stilare dei veri e propri elenchi di tecnici accreditati o benevisi ai quali i clienti dovevano necessariamente rivolgersi.

Il tecnico fortunato riceve così l'incarico direttamente dalla banca dalla quale viene regolarmente retribuito dopo emissione di parcella di importo prestabilito.

Ma tutto questo a mio avviso è già stato superato. Sono ormai

frequenti gli Istituti che stipulano convenzioni con grosse società di servizi, sul cui operato non è né mio compito né mia intenzione entrare nel merito, ma è proprio sulle prospettive future di tale tendenza che nutro forti perplessità.

Il timore è che si stiano creando i presupposti per la nascita di "monopolisti" del mercato professionale. Tale condizione inevitabilmente andrà a sfavore soprattutto dei giovani tecnici i quali si troveranno tagliati fuori da una fetta di mercato interessante ed in continua evoluzione.

Ancor peggio, saranno proprio questi che si vedranno costretti ad accettare sottocosto incarichi professionali per stime sminuendo, a loro insaputa, la nostra figura professionale costruita nel tempo con sacrifici e dedizione, fatta anche di piccole battaglie quotidiane come questa per migliorare il nostro ed il loro futuro lavorativo.