

Consulente **Tecnico**

Valutazione di una SOA

Ricusaione del CTU

Borsa dei diritti edificatori nel PGT

Basilea 2, accesso al credito agrario

Analisi dei mercati

Consulente **Tecnico**

ESTIMO
ECONOMIA
TECNICA E DIRITTO
ESTIMO
ECONOMIA
PER IL SETTORE IMMOBILIARE
E LA CONSULENZA TECNICA

I nuovi siti dedicati ai professionisti tecnici:

- www.architetti.com
- www.ingegneri.cc
- www.geometri.cc
- www.impresedili.it

Tavolo di Lavoro IsIVI: proposta di modifica d.m. 228/1999

Antonio Campagnoli (*)

Il presente articolo ha lo scopo di divulgare le considerazioni svolte e le proposte discusse in seno al tavolo di lavoro dell'Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare – IsIVI, dedicato alla riforma della normativa relativa agli esperti indipendenti dei fondi immobiliari. Il tavolo di lavoro è composto da esperti indipendenti, professori universitari nonché da osservatori quali SGR, associazioni di categoria dei fondi immobiliari e dei revisori contabili.

Il tavolo di lavoro è stato costituito a valle della pubblicazione del Quaderno di Finanza della Consob n. 65 sul tema del rapporto fra SGR ed esperti indipendenti e si è coordinato con l'importante lavoro svolto da Assogestioni, culminato recentemente nella pubblicazione dei "Principi e Linee Guida" in materia.

L'attività di detto tavolo di lavoro si è concentrata sull'elaborazione di una proposta di modifica del Decreto Ministeriale n. 228 del 1999, che, attualmente regola, fra l'altro, la figura dell'esperto indipendente definendone i requisiti, le attività ed i casi di incompatibilità.

L'iniziativa ha preso spunto da alcune considerazioni preliminari, fra cui le seguenti:

- a partire dall'entrata in vigore del TUF e del successivo D.M. n. 228/1999, la scelta fatta dal nostro legislatore in materia di valutazione dei beni dei fondi immobiliari è stata quella di tutelare gli investitori attraverso l'intervento di una figura particolare quale quella dell'esperto indipendente;
- peculiarità del nostro mercato è la presenza di pochi esperti indipendenti, con un generale appiattimento delle SGR, nella fase di valutazione degli assets, sulle valutazioni rilasciate dagli stessi valutatori, come evidenziato altresì dal citato Quaderno Consob;
- al fine di garantire ed aumentare la fiducia del mercato negli strumenti finanziari aventi un sottostante immobiliare, gli obiettivi da perseguire, anche alla luce dei principi recentemente suggeriti dall'UN-ECE nel documento denominato "Policy framework for sustainable real estate markets", sono la trasparenza, l'in-

dipendenza e la prevenzione di conflitti d'interessi;

- a tale proposito, le soluzioni in astratto percorribili sono, in linea generale, tre: (i) la semplice *moral suasion*, che è basata sull'etica professionale e si sostanzia in un sistema di autodisciplina; (ii) il controllo deontologico interno alla categoria degli esperti indipendenti (categoria che, peraltro, non è nemmeno individuata dal D.M. n. 228/1999) o, infine, (iii) il controllo esterno da parte delle Autorità preposte;
- la strada che risulta preferibile seguire è quella del controllo esterno da parte delle Autorità preposte, che si concretizzerebbe in una vigilanza diretta sugli esperti indipendenti; tale scelta si basa anche sul fatto che l'autodisciplina (il cui limite maggiore è la mancanza di un sistema di *enforcement*) non ha, sinora, prodotto i risultati sperati nel settore finanziario;
- la responsabilità e la professionalità richieste all'esperto indipendente devono essere massime, alla luce del fatto che l'interesse protetto è il pubblico risparmio, e non un mero interesse endosocietario della SGR;
- l'attuale quadro normativo, che rende l'esperto indipendente responsabile solo verso la SGR, ma non nei confronti del mercato e delle Autorità, contrasta con l'importanza del ruolo svolto dallo stesso.

Sulla base delle premesse sopra elencate, sono state elaborate dal tavolo di lavoro delle proposte di modifica al D.M. n. 228/99 da sottoporre al Ministero dell'Economia e delle Finanze ed alle Autorità di settore, al fine di raggiungere gli scopi proposti. Si segnalano, *inter alia*, le seguenti proposte:

(*) Avvocato, coordinatore del Tavolo di Lavoro IsIVI sugli Esperti Indipendenti.

- l'espressa previsione del fatto che l'attività dell'esperto indipendente miri a tutelare il pubblico risparmio;
- l'istituzione di un elenco degli esperti indipendenti, articolato in sezioni territoriali presso le competenti Camere di Commercio, sotto la vigilanza delle Autorità di settore;
- l'esercizio della vigilanza sugli esperti indipendenti direttamente da parte delle Autorità di settore, analogamente a quanto avviene per le società di revisione e per gli intermediari finanziari, sottoposti alla vigilanza della Consob;
- l'istituzione di un organismo, vigilato e regolato dalle Autorità di settore, che monitori l'attività dell'esperto indipendente e la sua formazione tramite esami specifici di abilitazione ed il costante aggiornamento professionale;
- un maggiore dettaglio dei rapporti di stima degli esperti indipendenti; in particolare, nelle perizie dell'esperto dovrebbero essere sempre esplicitati i "comparables", le consistenze e la costruzione dei tassi di attualizzazione;
- l'obbligo di *due diligence* tecnica, legale e fiscale, effettuata direttamente dall'esperto ovvero assunta come riferimento dallo stesso;
- il divieto di *assumptions* non strettamente necessarie;
- il divieto di corrispettivi meramente collegati al valore del bene;
- l'obbligo di assicurazione (benché non direttamente correlata al valore del bene);
- il divieto per l'esperto indipendente di svolgere, a favore della SGR, attività che potrebbero essere in conflitto, quali, ad esempio, l'*agency*, l'*advisory*, ecc;
- durata triennale dell'incarico non rinnovabile.

Tali proposte si limitano ai soli fondi immobiliari. Le modifiche così suggerite, tuttavia, si basano su una chiara presa di coscienza che, ogni qual volta vi sia nel mercato finanziario un prodotto che abbia un sottostante collegato all'immobiliare, sia assolutamente necessario acquisire una corretta rappresentazione dei rischi intrinseci ed estrinseci dell'immobile (esistente e/o in fase di sviluppo). Il riferimento è, evidentemente, agli RM-

BS/CMBS, alle società quotate, alle Siiq ed altri strumenti finanziari collegati all'immobiliare. In tal senso, la figura dell'esperto indipendente, qui limitata ai fondi immobiliari, dovrebbe, auspicabilmente, essere allargata in futuro alla valutazione dei rischi rilevanti per il bene immobile e per il suo mercato di riferimento. A livello internazionale, per fare alcuni esempi, sia enti pubblici internazionali, quale l'UNECE, sia federazioni di associazioni private, quali l'*International Real Estate Federation* – FIABCI e *The European Group of Valuers' Associations* – TEGoVA, hanno già assunto posizioni formali circa l'opportunità, a certe condizioni, di richiedere all'emittente del prodotto finanziario "immobiliare" di affiancare all'emissione un giudizio da parte di un esperto indipendente circa il valore del sottostante e/o un'analisi dei rischi correlati: il c.d. *Property and Market Rating* – PaM, diretto (i) ad aumentare la trasparenza circa il grado di rischio immobiliare sottostante ovvero (ii) a specificare i rischi considerati nelle c.d. *DCF analysis* o nelle stime del c.d. *Mortgage Loan Value* (usato prevalentemente in Germania).

Il ruolo *super partes* e di *gatekeeper* dell'esperto indipendente è fondamentale per un sano mercato immobiliare e finanziario nel suo complesso.

Di seguito è riportata una bozza delle proposte di modifica (evidenziate in grassetto) da apportare al d.m. n. 228/1999, come ad oggi (14 giugno 2010) discusse nel tavolo di lavoro dell'IsIVI. Ringrazio tutti i partecipanti a tale tavolo per la dedizione e le competenze espresse; un particolare riconoscimento va all'avv. Francesco Dialti per avere fornito il proprio supporto legale all'iniziativa.

Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare IsIVI

Proposte di modifica agli articoli 12, 17 e 18 e proposta di inserimento di un nuovo articolo nel d.m. 228/1999 ⁽¹⁾

Bozza del giorno 20 maggio 2010

Art. 12-bis (Fondi immobiliari)

1. I fondi immobiliari sono istituiti in forma chiusa.
2. Il patrimonio dei fondi immobiliari, nel ri-

(1) Le proposte di modifica sono evidenziate in modalità *bold*.

spetto dei limiti e dei criteri stabiliti dalla Banca d'Italia, anche con riferimento a quanto disposto dall'articolo 6, comma 1, lettere a) e c), numeri 1 e 5, del Testo unico, è investito nei beni di cui all'articolo 4, comma 2, lettera d), in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo del fondo. Detta percentuale è ridotta al 51 per cento qualora il patrimonio del fondo sia altresì investito in misura non inferiore al 20 per cento del suo valore in strumenti finanziari rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione aventi ad oggetto beni immobili, diritti reali immobiliari o crediti garantiti da ipoteca immobiliare. I limiti di investimento indicati nel presente comma devono essere raggiunti entro ventiquattro mesi dall'avvio dell'operatività.

3. La sottoscrizione delle quote del fondo immobiliare o delle quote di un comparto del fondo stesso può essere effettuata, ove il regolamento del fondo lo preveda, sia in fase costitutiva che in fase successiva alla costituzione del fondo, mediante conferimento dei beni di cui all'articolo 4, comma 2, lettera d).

Il fondo immobiliare nel caso di conferimenti deve:

- a) acquisire, ove non si tratti di beni negoziati in mercati regolamentati, un'apposita relazione di stima elaborata, in data non anteriore a trenta giorni dalla stipula dell'atto, da esperti indipendenti di cui **agli articoli 17 e seguenti** del presente regolamento. Il valore attestato dalla relazione di stima non deve essere inferiore al valore delle quote emesse a fronte del conferimento;
- b) acquisire **l'asseverazione circa** la compatibilità e la redditività dei conferimenti, **in base ad un'analisi dei rischi a medio termine dell'investimento prospettato**, rispetto alla politica di gestione in relazione all'attività di sollecitazione all'investimento svolta dal fondo medesimo. Detta valutazione può essere predisposta dal soggetto incaricato della stima di cui alla lettera a) del presente comma **qualora lo stesso sia una persona giuridica negli altri casi l'asseverazione dovrà essere predisposta da un intermediario finanziario.**

4. Il divieto di cui all'articolo 12, comma 3, del presente regolamento non trova appli-

cazione, nei confronti dei soci della società di gestione dei fondi immobiliari o delle società facenti parte del gruppo rilevante cui essa appartiene. Tali operazioni possono essere eseguite subordinatamente alle seguenti cautele:

- a) il valore del singolo bene oggetto di cessione, acquisto o conferimento non può superare il 10 per cento del valore del fondo; il totale delle operazioni effettuate, anche indirettamente, con soci della società di gestione non può superare il 40 per cento del valore del fondo; il totale delle operazioni effettuate, anche indirettamente, con soci e con i soggetti appartenenti al loro gruppo rilevante non può superare il 60 per cento del valore del fondo;
 - b) dopo la prima emissione di quote, il valore del singolo bene oggetto di cessione, acquisto o conferimento e in ogni caso il totale delle operazioni effettuate, anche indirettamente, con soci della società di gestione e con i soggetti appartenenti al loro gruppo rilevante non può superare il 10 per cento del valore complessivo del fondo su base annua;
 - c) i beni acquistati o venduti dal fondo devono costituire oggetto di relazione di stima elaborata da esperti aventi i requisiti previsti dall'articolo 17 del presente regolamento;
 - d) le quote del fondo sottoscritte a fronte dei conferimenti devono essere detenute dal conferente per un ammontare non inferiore al 30 per cento del valore della sottoscrizione e per un periodo di almeno due anni dalla data del conferimento. Il regolamento del fondo disciplina le modalità con le quali i soggetti che effettuano i conferimenti si impegnano al rispetto dell'obbligo;
 - e) l'intermediario finanziario di cui al comma 3, lettera b), non deve appartenere al gruppo del soggetto conferente;
 - f) la delibera dell'organo di amministrazione della SGR deve illustrare l'interesse del fondo e dei suoi sottoscrittori all'operazione e va assunta su conforme parere favorevole dell'organo di controllo.
5. Le cautele di cui al comma 4, lettere a), b) e c) non si applicano ai fondi costituiti ai sensi degli articoli 15 e 16 del presente regolamento.

6. Le cautele di cui al comma 4, lettere a) e b) non si applicano ai fondi le cui quote siano uguali o superiori a 250.000 euro.

7. I fondi immobiliari possono assumere prestiti sino ad un valore del 60 per cento del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari e del 20 per cento degli altri beni. Detti prestiti possono essere assunti anche al fine di effettuare operazioni di valorizzazione dei beni in cui è investito il fondo per tali operazioni intendendosi anche il mutamento della destinazione d'uso ed il frazionamento dell'immobile.

7-bis. I limiti di cui al comma 7 non si applicano ai fondi costituiti ai sensi dell'articolo 16 del presente regolamento.

8. I fondi immobiliari possono assumere prestiti per i rimborsi anticipati delle quote, nei limiti indicati al comma 7 e comunque per un ammontare non superiore al 10 per cento del valore del fondo.

Articolo 17 (Esperti Indipendenti)

1. Gli esperti indipendenti indicati nell'articolo 6, comma 1), lettera c), numero 5) del Testo Unico **tutelano il pubblico risparmio** e possono essere persone fisiche o giuridiche scelte dalla SGR **all'interno dell'elenco di cui all'art. 19 (Elenco degli esperti indipendenti)** e che non siano in conflitto di interesse, attuale o potenziale, con la SGR stessa ⁽²⁾.

La delibera di conferimento dell'incarico contiene l'indicazione dell'esperto indipendente prescelto, i criteri seguiti nella scelta, l'oggetto e la durata dell'incarico, i corrispettivi pattuiti, la copertura assicurativa dell'esperto e, nel caso in cui l'esperto indipendente sia una persona giuridica, il nominativo del responsabile dell'incarico.

La lettera di incarico deve essere allegata ad ogni relazione di stima effettuata dall'esperto indipendente ⁽³⁾.

Il conferimento dell'incarico è comunicato senza indugio dalla SGR all'organismo che tiene l'elenco di cui all'art. 19 (Elenco degli esperti indipendenti), alla Banca d'Italia e alla CONSOB.

2. Il Consiglio di amministrazione della SGR nell'affidamento degli incarichi agli esperti indipendenti verifica il possesso dei requisiti indicati nei commi 4 e 6 **nonché l'assenza di cause di incompatibilità indicate nei commi 5, 8, 9, 11 e 11-bis**. La SGR può affidare incarichi anche per la valutazione di singoli beni ad esperti aventi tali requisiti **ed in relazione ai quali non sussistano le suddette cause di incompatibilità**. **La SGR dà prontamente comunicazione all'organismo che tiene l'elenco di cui all'art. 19 (Elenco degli esperti indipendenti), alla Banca d'Italia e alla CONSOB dell'affidamento di incarichi per la valutazione di singoli beni ad altri esperti, indicando le ragioni che hanno portato la SGR a conferire tali altri incarichi.**

Il Consiglio di Amministrazione della SGR revoca l'incarico quando sussiste una giusta causa, che dovrà essere indicata in modo dettagliato nella relativa delibera, provvedendo contestualmente a conferire l'incarico ad altro esperto indipendente,

Il provvedimento di revoca deve essere comunicato immediatamente alla Banca d'Italia, alla CONSOB e all'organismo che tiene l'elenco di cui all'art. 19 (elenco degli esperti indipendenti).

Non costituisce giusta causa di revoca la divergenza di opinioni in relazione ai criteri, alle modalità ed ai valori indicati dall'esperto indipendente nella propria relazione.

3. Le valutazioni devono risultare da apposita relazione sottoscritta da tutti gli esperti indipendenti incaricati.

Nell'ipotesi in cui gli esperti indipendenti siano persone giuridiche, la relazione deve essere sottoscritta **dal responsabile dell'incarico** e da almeno uno degli amministratori, comunque in possesso dei requisiti indicati nel comma 4.

La relazione degli esperti, che dovrà ispirarsi alla best practice nazionale ed internazionale ed essere conforme alle previsioni del regolamento di Ban-

(2) In conformità a quanto previsto dal comma 8, lettera d). Qualora l'esperto sia nominato e, successivamente, sorga un conflitto di interessi, la situazione sarà, invece, disciplinata dal comma 7.

(3) La ragione dell'allegazione ad ogni perizia di stima è costituita dal fatto che ogni perizia deve poter essere letta autonomamente dalle altre perizie dell'esperto indipendente.

ca d'Italia sulla gestione collettiva del risparmio del 14 aprile 2005, secondo il testo di volta in volta vigente, indica almeno:

- a) il contenuto dell'incarico ricevuto ed il suo scopo;
- b) le attività di *due diligence* effettuate dall'esperto indipendente ovvero da terzi dallo stesso non incaricati ovvero da soggetti/entità dallo stesso eventualmente incaricati;
- c) la documentazione analizzata e la fonte dei dati su cui la *due diligence* (che dovrà comprendere una parte legale, una parte fiscale ed una parte tecnica) e la valutazione si basano;
- d) i sopralluoghi ed ogni altra attività di verifica effettuata, nonché se siano state effettuate misure a campione per il controllo e l'attendibilità delle superfici e degli altri dati quantitativi (come, ad esempio, volumetrie);
- e) i criteri ed il modello di valutazione prescelto, le motivazioni sottostanti alla scelta e la descrizione analitica dei parametri utilizzati specificando le ipotesi, i rischi e le assunzioni formulate (c.d. *Assumptions*);
- f) l'esplicitazione dei "comparables", delle consistenze e della costruzione dei tassi di attualizzazione;
- e) eventuali osservazioni e avvertenze che il valutatore sottopone all'attenzione della SGR circa i rischi rilevati.

L'esperto indipendente comunica senza indugio alla Consob e alla Banca d'Italia eventuali atti o fatti, rilevati nello svolgimento dell'incarico, che possano costituire una grave violazione delle norme disciplinanti l'attività della SGR.

4. Gli esperti indipendenti devono essere iscritti nell'elenco di cui all'art. 19 che segue ed essere iscritti ininterrottamente da almeno cinque anni in un albo professionale la cui appartenenza comporta l'idoneità ad effettuare valutazioni tecniche od economiche dei beni in cui è investito il fondo.

Devono essere altresì in possesso dei re-

quisiti di onorabilità previsti per gli esponenti aziendali delle SGR ai sensi dell'articolo 13 del Testo Unico **nonché avere una struttura organizzativa idonea all'incarico che intendono assumere.**

5. Nell'ipotesi in cui gli esperti indipendenti siano persone giuridiche, esse non possono fare parte del gruppo della SGR, come definito ai sensi dell'articolo 11, comma 1, lett. a) del Testo Unico.

6. Gli esperti indipendenti persone giuridiche devono possedere i seguenti requisiti:

- a) nell'oggetto sociale deve essere espressamente prevista la valutazione dei beni oggetto dell'investimento del fondo;
- b) una struttura organizzativa adeguata all'incarico che intendono assumere.

7. L'esperto si astiene dalla valutazione in caso di conflitto di interessi in relazione ai beni da valutare, dandone tempestiva comunicazione alla SGR.

8. L'incarico di esperto indipendente non può essere conferito a soggetti che:

- a) siano soci, amministratori o sindaci della SGR che conferisce l'incarico o di altre società od enti che la controllino, o che siano controllati da questi ultimi o dalla SGR, ovvero lo siano stati nel triennio antecedente al conferimento dell'incarico;
- b) siano legati alla SGR che conferisce l'incarico o ad altre società o enti che la controllino, o che siano controllati da questi ultimi o dalla SGR, da rapporti di lavoro subordinato o autonomo, ovvero lo siano stati nel triennio antecedente al conferimento dell'incarico;
- c) siano parenti o affini entro il quarto grado dei soci, degli amministratori, dei sindaci o dei direttori generali della SGR che conferisce l'incarico o di altre società od enti che la controllino o che siano controllati da questi ultimi o dalla SGR;
- d) si trovino in una situazione che può compromettere comunque l'indipendenza nei confronti della SGR che conferisce l'incarico.

9. Gli esperti indipendenti e le società da loro controllate, a loro collegate o soggette a comune controllo, le società che li controllano, i loro amministratori ed i loro dipendenti non possono svolgere le seguenti attività ⁽⁴⁾ in

(4) Si sottolinea la necessità di un elenco tassativo delle attività "vietate", per evitare il rischio di situazioni di incertezza, legate a clausole generali.

favore della SGR che ha dato l'incarico e delle società da essa controllate o che la controllano e delle società e delle SGR sottoposte a comune controllo:

- a) attività di consulenza (advisory) non direttamente collegata a valutazioni immobiliari;
- b) attività di amministrazione di immobili (c.d. property management);
- c) attività di manutenzione ordinaria e straordinaria (c.d. facility management);
- d) attività di progettazione, sviluppo e ristrutturazione immobiliare (c.d. project management);
- e) attività di intermediazione immobiliare (agency).

La presente disposizione si applica a far data dal primo anno successivo alla sua entrata in vigore al fine di dare tempo alle SGR di adeguarsi.

9-bis. Nel caso di sopravvenienza di una delle situazioni indicate ai commi 8 e 9 nel corso dell'incarico, l'interessato è tenuto a darne immediata comunicazione alla SGR, che provvede entro trenta giorni dalla comunicazione stessa alla revoca dell'incarico e alla sostituzione dell'esperto, dandone contestuale comunicazione alla Banca d'Italia e alla CONSOB.

10. La valutazione dei conferimenti dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari dei fondi previsti dall'articolo 14-bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86 è effettuata da un collegio di almeno tre esperti, nel caso in cui la SGR non si avvalga di una società.

11. L'incarico di valutazione di cui al presente articolo ha durata triennale e non può essere rinnovato o nuovamente conferito se non siano decorsi almeno due anni dalla data di cessazione del precedente incarico.

11-bis. L'incarico di valutazione non può essere esercitato a favore della stessa SGR – ovvero di altre società controllate dalla SGR, di società collegate, che la controllano ovvero di società e/o SGR sottoposte a comune controllo – dalla stessa persona per un periodo eccedente il triennio, né tale persona può assumere un tale incarico, neanche per conto di un diverso esperto indipendente, qua-

lora non siano trascorsi almeno due anni dalla cessazione del precedente incarico.

11-ter. I soggetti che hanno svolto l'incarico, i soci e gli amministratori dell'esperto indipendente e delle società da esso controllate o che lo controllano o soggette a comune controllo non possono rivestire cariche sociali negli organi di amministrazione e controllo della SGR che ha conferito l'incarico e di società da essa controllate o che la controllano o soggette a comune controllo, né possono svolgere sotto forma di lavoro autonomo o subordinato alcuna delle attività di cui al comma 9 del presente articolo, se non sia decorso almeno un biennio dalla scadenza o dalla revoca dell'incarico.

Articolo 18 (Compensi)

1. Il costo complessivo dei compensi dovuti per le attività di valutazione di cui all'articolo 17 è a carico del fondo e deve essere commisurato all'impegno e alla professionalità richiesta per lo svolgimento dell'incarico **dell'esperto indipendente, che tutela il pubblico risparmio, ed avendo presente il numero, la natura, e l'ubicazione territoriale dei beni oggetto di valutazione e dell'eventuale esistenza di un mercato attivo; esso non può essere determinato, se non parzialmente, in funzione del valore degli immobili oggetto di perizia; in ogni caso, non può in alcun modo essere determinato in funzione dei risultati delle valutazioni compiute.** Tenuto conto delle caratteristiche dell'incarico, i compensi possono derogare ai limiti minimi stabiliti dalle tariffe professionali degli esperti indipendenti.

2. Fermo restando quanto disposto dal comma 1, per le valutazioni iniziali dei beni immobili apportati ai fondi previsti dall'articolo 14-bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86, il costo dei compensi non può superare lo 0,6 per mille del minor valore tra quello attribuito dal conferente e quello risultante dalla valutazione.

Articolo 19 (Elenco degli esperti indipendenti)

1. È istituito l'elenco degli esperti indipendenti, articolato in sezioni terri-

toriali presso le competenti Camere di Commercio. Alla tenuta dell'elenco provvede un organismo costituito dalle associazioni professionali rappresentative dei valutatori immobiliari. L'organismo ha personalità giuridica ed è ordinato in forma di associazione, con autonomia organizzativa e statutaria, nel rispetto del principio di articolazione territoriale delle proprie strutture e attività. Nell'ambito della propria autonomia finanziaria l'organismo determina e riscuote i contributi e le altre somme dovute dagli iscritti e dai richiedenti l'iscrizione, nella misura necessaria per garantire lo svolgimento delle proprie attività.

Il provvedimento con cui l'organismo ingiunge il pagamento dei contributi dovuti ha efficacia di titolo esecutivo. Decorso inutilmente il termine fissato per il pagamento, l'organismo procede alla esazione delle somme dovute in base alle norme previste per la riscossione, mediante ruolo, delle entrate dello Stato, degli enti territoriali, degli enti pubblici e previdenziali.

Esso provvede (i) all'iscrizione all'elenco sulla base di prove valutative, previa verifica dei requisiti indicati all'art. 17, commi 4 e 6 e dell'esecuzione di praticantato di tre anni, validamente documentato, presso un esperto indipendente iscritto all'elenco e (ii) alla verifica che la relazione degli esperti indipendenti indichi gli elementi di cui all'art. 17, comma 3, lettere a), b), c), d) e), f) e g) e svolge ogni altra attività necessaria per la tenuta dell'elenco. L'organismo opera sotto la vigilanza della Consob.

2. La Consob determina, con proprio regolamento, i requisiti di rappresen-

tatività delle associazioni professionali dei valutatori immobiliari nonché i principi e i criteri relativi:

- a) alla formazione dell'elenco previsto dal comma 1 e alle relative forme di pubblicità;
- b) all'iscrizione all'elenco previsto dal comma 1 e alle cause di sospensione, di radiazione e di riammissione;
- c) alle cause di incompatibilità;
- e) ai provvedimenti cautelari e alle sanzioni disciplinari;
- d) all'esame, da parte della stessa Consob, dei reclami contro le delibere dell'organismo di cui al comma 1;
- e) alle modalità di tenuta della documentazione concernente l'attività svolta dagli esperti indipendenti;
- f) all'attività dell'organismo di cui al comma 1 e alle modalità di esercizio della vigilanza da parte della stessa Consob;
- g) alle modalità di aggiornamento professionale degli esperti indipendenti.

3. La Consob può chiedere agli esperti indipendenti o ai soggetti che si avvalgono delle loro prestazioni la comunicazione di dati e notizie e la trasmissione di atti e documenti fissando i relativi termini. Essa può inoltre effettuare ispezioni e richiedere l'esibizione di documenti e il compimento degli atti ritenuti necessari.

4. In deroga al requisito relativo all'esecuzione di praticantato di tre anni, validamente documentato, presso un esperto indipendente iscritto nell'elenco, sono di diritto iscritti nell'elenco coloro che, alla data di entrata in vigore del presente decreto, svolgono l'attività di esperto indipendente che dovrà essere debitamente documentata.