



L'Equo Compenso e le Cinture di sicurezza

Sandro Ghirardini

CEO STIMATRIX® srl & Segretario Generale E-Valuations

Introduzione

In un mondo in cui la sicurezza e l'equità sono sempre più al centro del dibattito pubblico, è fondamentale esaminare come le leggi e le normative possano servire come "cinture di sicurezza" per vari settori. Prendiamo, ad esempio, la Legge 49/23 sull'equo compenso e confrontiamola con la Legge n. 122 del 3 aprile 1986 sulle cinture di sicurezza.



Figura 1 Invenzione del ing. della Volvo Bohlin

La Storia delle Cinture di Sicurezza

Ricordiamo quanto tempo ci volle per normalizzare l'uso delle cinture di sicurezza, introdotto dalla Legge n. 122 del 3 aprile 1986. All'inizio, molti erano contrari, citando ragioni economiche o di disagio. Ma con il tempo e grazie a campagne di sensibilizzazione, l'uso delle cinture è diventato la norma. Oggi, nessuno penserebbe di acquistare un'auto senza cinture o airbag.

La Resistenza all'Equo Compenso

In modo simile, la Legge 49/23 incontra resistenze per ragioni che vanno dall'economia al disagio, con richieste di decreti applicativi e modifiche. Tuttavia, la legge è già ben strutturata per facilitare accordi efficaci. Non c'è bisogno di complicare le cose con ulteriori disposizioni.

La Flessibilità della Legge

Se i decreti e i parametri attuali non sono ritenuti adeguati, l'Art. 6, comma 1 della L. 49 offre la flessibilità di utilizzare modelli standard in base ad accordi fra le parti. Questa flessibilità è un **punto di forza** che consente di adattare la legge alle esigenze specifiche di ciascun caso.

L'Interpretazione Olistica dell'Equo Compenso

Nel contesto degli incarichi da istituti bancari o provider nel mondo del credito, è fondamentale riconoscere che l'equo compenso non è solo una questione di remunerazione immediata per un singolo incarico. Spesso, questi incarichi offrono una certa "garanzia" di attività nel medio periodo e, in alcuni casi, l'esenzione da talune attività.

Pertanto, la norma sull'equo compenso va interpretata in linea con lo spirito dell'Art. 1 della Legge 49, che definisce l'equo compenso come "proporzionato alla quantità e alla qualità del lavoro svolto, al contenuto e alle caratteristiche della prestazione professionale...". In altre parole, la remunerazione dovrebbe riflettere non solo l'effort immediato ma anche il valore a lungo termine e la stabilità che il professionista apporta.



Il Tavolo di E-Valuations 2023

Durante la sesta edizione di "**Valutazioni Immobiliari: Cultura e Mercato del Real Estate**", tenutasi il 15 settembre a Mantova, è stato organizzato un tavolo di confronto coordinato dal dott. Luca Dondi, AD di NOMISMA spa. L'evento ha visto la partecipazione dei più alti referenti delle libere professioni, rappresentanti dei Provider e degli Istituti Bancari.

Questo tavolo ha offerto una piattaforma per un dialogo aperto e costruttivo sull'importanza dell'equo compenso. Ogni relatore ha avuto l'opportunità di esprimere il proprio punto di vista e di condividere le proprie preoccupazioni sulla necessità di **trovare una soluzione equilibrata** che tenga conto delle diverse esigenze del settore.

Durante il confronto, ha preso la parola anche il **viceministro alla giustizia Francesco Paolo Sisto**. Ha messo in luce le possibilità concrete offerte dalla Legge 49/23 e ha sottolineato quanto sia fondamentale adottare un approccio completo e flessibile per determinare un equo compenso.

L'Importanza delle Certificazioni nel Credito Ipotecario

Nel campo del credito ipotecario, è essenziale valorizzare le certificazioni come la UNI 11558:2014 livello base e avanzato e le qualifiche REV e RICS, oltre al track record dei professionisti. Questi sono **indicatori di competenza** che vanno oltre il semplice reddito dichiarato o la velocità di esecuzione.

Il Valore della Professionalità: Oltre il Tempo Impiegato

Nel valutare la competenza e il valore di un professionista, è un **errore comune** misurare esclusivamente il **tempo impiegato** per completare un'attività. Questo approccio riduttivo non tiene conto della qualità del lavoro, dell'esperienza, della formazione e delle competenze specializzate che un professionista porta al tavolo.

Ad esempio, un perito con anni di esperienza e formazione potrebbe essere in grado di completare una valutazione immobiliare in modo più accurato e dettagliato rispetto a un novizio, anche se entrambi impiegano lo stesso tempo. Allo stesso modo, un avvocato esperto potrebbe risolvere una questione legale complessa in meno tempo rispetto a un collega meno esperto, ma con risultati migliori.

Questo concetto è particolarmente rilevante quando parliamo di equo compenso. La



remunerazione dovrebbe riflettere il valore complessivo che il professionista apporta, non solo il tempo speso. E come la cintura di sicurezza a tre punti di Volvo ha dimostrato, alcune innovazioni e livelli di competenza possono avere un impatto che va ben oltre il tempo e l'effort immediato, fornendo benefici duraturi e significativi.

Controllo Qualità e Sanzioni: Il

Terzo Pilastro della Professionalità

Mentre il concetto di equo compenso può essere paragonato all'uso delle cinture di sicurezza per garantire la protezione di tutti gli attori coinvolti, c'è un altro aspetto che merita attenzione: il **controllo della qualità** delle prestazioni professionali. Proprio come viaggiare senza cinture di sicurezza comporta **controlli e sanzioni**, dovrebbe esserci un meccanismo simile per monitorare e, se necessario, penalizzare le prestazioni professionali che non soddisfano gli standard di qualità.

È importante notare che la Legge 49/23 sull'equo compenso non trascura questo aspetto. Infatti, l'articolo 5, comma 5, richiama esplicitamente gli ordini e i collegi professionali a svolgere un ruolo attivo nel controllo e nella disciplina delle prestazioni dei loro membri. Questo rappresenta un passo importante verso la creazione di un sistema di controllo qualità efficace e condiviso.

Al momento, è assente un sistema condiviso di controllo efficace per assicurare che le prestazioni professionali nel settore dell'estimo, della consulenza e delle valutazioni immobiliari siano

all'altezza degli standard richiesti. Questa lacuna non solo mette a rischio la fiducia nel sistema, ma potrebbe anche avere conseguenze legali e finanziarie per le parti coinvolte.

La Necessità di un Dialogo Diretto

Per rendere operativa e realmente efficace la Legge 49/23, è **indispensabile** instaurare un **dialogo** aperto e costruttivo tra le parti in causa: Associazioni dei Provider, Banche e Associazioni dei Periti. Questo dialogo dovrebbe avere l'obiettivo di creare una proposta operativa condivisa, che tenga conto delle esigenze di tutte le parti e che possa essere successivamente sottoposta al mercato.

Un tale dialogo non solo faciliterebbe l'applicazione della legge, ma contribuirebbe anche a superare le resistenze e le incomprensioni che spesso ostacolano il progresso. Come in qualsiasi sistema, la collaborazione e la comunicazione sono fondamentali per ottimizzare i risultati e per garantire che la legge serva effettivamente gli interessi di tutti gli stakeholder.

Conclusione: Il Coraggio di Sfidare lo Status Quo

Quello che manca è il coraggio di affrontare questi problemi con argomentazioni solide e un atteggiamento ottimista, capace di sfidare lo status quo. Come la cintura di sicurezza è diventata un elemento fondamentale per la sicurezza stradale, così l'equo compenso può diventare un pilastro per la **dignità e la valorizzazione** dei professionisti.

