

Accordo Quadro tra CNPI e Value-RE

TRA

Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati (di seguito CNPI), con sede in Via in Arcione n. 71, 00187 Roma, C.F. 80191430588, legalmente rappresentata dal dott. per. ind. Giovanni Esposito, nella qualità di Presidente

E

Value-RE Srl, con sede legale in Roma, viale XXI Aprile 12, P. IVA 14864951000, legalmente rappresentata da ing. Antonio Mannelli nella qualità di Amministratore

PREMESSO CHE

- In data 28 settembre 2018, il CNPI e Value-RE Srl hanno sottoscritto un Accordo Quadro volto a disciplinare la collaborazione tra i due soggetti nella promozione della cultura della valutazione immobiliare e nella creazione di nuove opportunità professionali nel settore. Il presente Accordo si pone in continuità con il predetto Accordo Quadro del 28 settembre 2018, che viene integralmente sostituito, con effetto dalla data di sottoscrizione del presente atto.
- Le pubbliche amministrazioni, sia centrali che locali, sono chiamate a effettuare una mappatura sistematica degli edifici e delle infrastrutture presenti sul territorio per adeguarsi alle indicazioni dell'Unione Europea e agli obiettivi dell'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile, che puntano a migliorare l'efficienza energetica, la sicurezza e la sostenibilità. La raccolta e l'aggiornamento dei dati consentono infatti di pianificare interventi mirati di riqualificazione, riduzione delle emissioni e gestione più efficiente delle risorse;
- L'attività di valutazione immobiliare è stata negli ultimi anni oggetto di particolare attenzione da parte delle istituzioni per le sue implicazioni rispetto al tema dei non performing loans (NPL) bancari, e più in generale per l'esigenza di garantire maggiore trasparenza in un mercato fortemente penalizzato dalla crisi. Nel novembre 2010 è stato sottoscritto, da parte delle principali organizzazioni di settore, un protocollo di intesa per lo sviluppo del mercato delle valutazioni immobiliari che, alla luce delle revisioni normative e/o regolamentari nonché delle più recenti pubblicazioni relative agli standard di valutazione internazionali ed europei, ha portato ad una revisione delle **Linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie** formalizzate in un apposito documento dell'ABI. Tale strumento ha l'obiettivo di concorrere a modernizzare il mercato italiano delle valutazioni, rendendolo più efficiente, dinamico ed integrato a livello europeo mediante l'aggiornamento a principi e standard, internazionalmente riconosciuti, che consentono di eseguire valutazioni degli immobili improntate a criteri di massima trasparenza, certezza ed economicità e tenere conto delle disposizioni di vigilanza previste dal Regolamento Ue n. 575/2013 del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi nonché della Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio del 4 febbraio 2014, n. 17, in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali.
- Nell'ambito delle sopracitate Linee guida per le valutazioni degli immobili si ribadisce il ruolo del Perito (Valutatore Immobiliare) quale soggetto che deve:
 - essere "professionalmente competente, nonché in possesso del livello di istruzione minimo richiesto in ciascun contesto nazionale per eseguire attività di valutazione;
 - disporre di adeguate competenze tecniche e comprovata esperienza per lo svolgimento dell'incarico;
 - avere familiarità con le leggi, i regolamenti e le norme di valutazione immobiliare applicabili al perito e all'incarico, unitamente alla capacità di rispettarli;

- essere in possesso delle necessarie conoscenze riguardo l'oggetto, le finalità della valutazione e il mercato immobiliare di riferimento”;
- Nell'aggiornamento di novembre 2024 delle Linee Guida ABI sulla valutazione delle posizioni creditizie è stato introdotto il nuovo concetto del "Property Value" (PV). Questo valore si configura come un'evoluzione normativa e metodologica che richiede un cambio di paradigma rispetto alle tradizionali pratiche valutative. Le citate linee guida adottano le indicazioni riportate nel **Regolamento (UE) 2024/1623 del Parlamento europeo e del Consiglio del 31 maggio 2024** che modifica il regolamento (UE) n. 575/2013 per quanto concerne i requisiti per il rischio di credito, il rischio di aggiustamento della valutazione del credito, il rischio operativo, il rischio di mercato e l'output floor³. Oltre alle precedenti caratteristiche di professionalità e indipendenza il Property Value introduce nuovi obblighi per il valutatore:
- **Documentazione trasparente:** Ogni stima deve essere accompagnata da un rapporto chiaro che dettaglia le assunzioni e i metodi utilizzati;
 - **Adattamento alle condizioni di rischio ESG (ambientali, sociali e di governance):** la valutazione deve includere elementi come l'efficienza energetica, la **resilienza sismica e i rischi climatici**, sempre più centrali nella valutazione della sostenibilità di un immobile;
 - **Gestione banche dati e sistemi cartografici** a supporto della valutazione;
- e tutto questo sta trasformando profondamente il ruolo del perito trasformandolo sempre più in un riferimento globale per tutte le tematiche inerenti le componenti ESG, il rischio climatico e catastrofe, la resilienza infrastrutturale degli edifici, ecc.
- Negli ultimi anni, il concetto di **rischio catastrofe** ha assunto una crescente rilevanza nel dibattito economico e finanziario. La frequenza e l'intensità di eventi estremi — naturali, tecnologici o sistemici — hanno posto al centro dell'attenzione la capacità delle istituzioni finanziarie di resistere a shock improvvisi e di garantire la continuità operativa. In tale contesto, banche e compagnie assicurative svolgono un ruolo complementare: le prime come intermediari del credito e gestori della liquidità, le seconde come strumenti di trasferimento e mitigazione del rischio. L'obbligo di assicurazione contro i rischi catastrofici è stato sancito **dall'IVASS nel 2023 e recepito nella legge finanziaria del 2024**: tutte le imprese sono tenute ad assicurare gli immobili e il proprio contenuto contro i rischi derivanti da eventi climatici estremi. In tale contesto assume un aspetto centrale il **ruolo del perito** che deve essere capace di valutare il rischio anche in modalità prospettica **analizzando il territorio, le misure di contenimento del rischio, l'impatto economico degli eventi, ecc.**

A tali requisiti rispondono appieno le caratteristiche dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati con le diverse specializzazioni nell'edilizia, urbanistica, energia, impianti, ecc. iscritti agli Ordini Provinciali dei Periti Industriali. Essi vantano competenze del tutto specifiche, riservate dalla legge, nei diversi campi di interesse.

- Il **CNPI**, ente pubblico non economico ha, tra i suoi obiettivi istituzionali, la promozione, il coordinamento e lo sviluppo di ricerche, pubblicazioni, attività di formazione, studi e convegni in campo tecnico, giuridico, economico e sociale d'interesse della professione di Perito Industriale. In particolare il CNPI si propone di:
- sostenere e sviluppare iniziative volte alla promozione, alla diffusione di una moderna cultura tecnica, nei suoi aspetti di conoscenze e apprendimenti scientifici e di applicazioni;
 - indirizzare, promuovere e curare le attività di formazione e di aggiornamento dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati e in generale del comparto della professione tecnico-ingegneristica, direttamente, tramite gli Ordine Professionali territoriali o altre forme associative;

- sostenere e sviluppare iniziative volte all'accrescimento della cultura professionale e, in via mediata, dell'immagine della professione;
 - collaborare con il mondo produttivo e con le altre istituzioni culturali e scientifiche al fine di creare e sviluppare continue sinergie utili alle attività dei periti industriali.
- **Value-RE**, appartenente al Gruppo Marifin leader in Italia nelle soluzioni e servizi di logistica e gestione documentale evoluta presente con 13 sedi territoriali e circa 500 dipendenti, è la società del gruppo specializzata nei settori di consulenza e valorizzazione di portafogli immobiliari; raccoglie al suo interno professionisti che vantano una notevole esperienza per aver partecipato ad importanti programmi di dismissione del patrimonio di Enti Pubblici e supportato operazioni di cartolarizzazione di mutui per diversi gruppi bancari;
 - **Value-RE** dispone di una piattaforma informatica che supporta i professionisti (come periti e notai) nella predisposizione degli elaborati per la due-diligence tecnica e la due-diligence legale e favorisce la cooperazione e la collaborazione fra le diverse categorie di professionisti semplificando e accelerando le fasi di raccolta, categorizzazione e catalogazione delle informazioni e dei documenti, realizzando le funzioni di collegamento fra le varie notazioni che supportano;
 - **Value RE** intrattiene rapporti commerciali e di collaborazione con molti clienti del settore pubblico e privato interessati ai servizi di due-diligence tecnica, rilevazione sul territorio, valorizzazione e certificazione immobiliare e alla predisposizione della due-diligence legale e amministrativa sugli immobili

convengono e stipulano quanto segue

Articolo 1 – Oggetto e finalità

Il presente Accordo disciplina la collaborazione tra il CNPI e Value-RE nella costruzione di un percorso finalizzato alla promozione di una cultura della valutazione immobiliare più attenta e aggiornata rispetto alle evoluzioni richieste dal mercato, nonché alla creazione di nuove opportunità di lavoro in tale ambito;

Nell'ambito dell'accordo il CNPI si impegna a:

- coinvolgere e selezionare i professionisti tecnici più adatti allo svolgimento delle singole attività;
- aggiornare gli elenchi dei periti interessati alla collaborazione;
- attivare percorsi di formazione e aggiornamento specifici in linea con le evoluzioni normative di settore;
- contribuire agli obiettivi nazionali ed europei di **digitalizzazione e sostenibilità della Pubblica Amministrazione** attraverso il supporto specialistico e l'erogazione di formazione al personale degli Enti;

Value-RE al contempo si impegna ad utilizzare in via preferenziale i professionisti segnalati dal CNPI (a meno di mancanza di disponibilità sulla specifica area geografica o settore di competenza) per l'erogazione di servizi professionali in ambito.

Art. 2 – Impegni delle parti

Con riferimento all'attività di cui al precedente articolo le parti si impegnano a:

1. Realizzare interventi informativi e formativi finalizzati a promuovere l'aggiornamento delle conoscenze e competenze dei periti industriali in ambito di valutazione immobiliare coerentemente con le indicazioni contenute nelle citate Linee Guida dell'ABI per le valutazioni immobiliari e con le innovazioni tecnologiche che interessano sempre più tale ambito di attività
2. Collaborare per l'implementazione di sistemi di reti che consentano di ottemperare agli obblighi di una corretta e trasparente valutazione, come indicato dalle Linee Guida, mettendo a valore

l'esperienza e la competenza diffusa dei periti industriali in ambito immobiliare con l'esperienza di Value-RE in tale settore

3. Avviare iniziative commerciali congiunte, finalizzate all'individuazione di nuove opportunità di mercato per i Periti Industriali e Value-RE
4. Alimentare una piattaforma informativa che favorisca la raccolta, l'archiviazione e lo scambio di dati sulle caratteristiche degli immobili e la rappresentazione geografica delle informazioni, basata su principi di trasparenza e reciprocità al fine di massimizzare la correttezza della due-diligence degli immobili e la generazione di un Fascicolo Elettronico aggiornato e certificato.

L'ambito del presente Accordo quadro potrà essere esteso ad altre aree tematiche di comune interesse che le parti riterranno opportuno ricondurre ai principi generali della loro collaborazione.

L'attuazione dei contenuti del presente Accordo è demandata alla sottoscrizione di protocolli attuativi su singoli progetti.

Art.3 – Commissione paritetica CNPI – Value-RE

Per l'esecuzione del presente Accordo Quadro viene istituita una Commissione Paritetica con il compito di supportare e monitorare le attività oggetto della collaborazione, definendo i contenuti dei Protocolli attuativi, le modalità e le regole di funzionamento, segnalando eventuali criticità da superare o migliorie da apportare. Ciascuna delle parti designa tre delegati, comunicando le generalità alla controparte.

Art. 4 – Durata

Le parti prevedono la revisione dell'Accordo quadro ogni triennio, ovvero allorquando si renda necessario apportare delle significative novità per adeguarsi al mutato quadro normativo e organizzativo.

Roma, 19 marzo 2026

CNP



GIOVANNI
ESPOSITO
19.03.2026
10:52:57
GMT+01:00

Value-RE



Firmato digitalmente da Antonio
Mannelli
C: IT

Presidente

(Dott. Per. Ind. Giovanni Esposito)

Amministratore

(ing. Antonio Mannelli)