

## **Codice Etico E-Valuations**

*Revisione del 27 Ottobre 2024*

### **Premessa**

Il "Codice Etico di E-Valuations" è stato definito con l'obiettivo di fornire agli Associati un riferimento operativo con solide basi, per allinearsi alle best practices esistenti a livello nazionale ed internazionale e ai cambiamenti normativi, sociali ed etici contemporanei.

E-Valuations Istituto di Estimo e Valutazioni, sin dalla sua costituzione dell'8 maggio 2007, è aperta a tutti gli operatori della filiera immobiliare che si occupano di Valutazione Immobiliare e si propone di promuovere ed affermare la figura specialistica del Valutatore Indipendente, in grado di applicare principi e criteri estimativi univoci, che mirano a raggiungere risultati certi, condivisibili e replicabili, nel rispetto degli International Valuation Standards (IVS), degli European Valuation Standards (EVS) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard.

L'Associazione ritiene che una valutazione immobiliare oggettiva, basata su procedimenti scientifici, sia funzionale alla trasparenza e all'efficienza dei mercati immobiliari, sia un diritto del cittadino-consumatore e degli operatori economici, oltre che uno strumento atto a garantire i presupposti di giustizia economica e di equità fiscale.

Pertanto, E-Valuations, nel rispetto degli ordinamenti professionali e della normativa di riferimento, promuove l'applicazione di standard affidabili per la valutazione di beni immobili e la riconoscibilità delle competenze dei Valutatori sotto il profilo professionale, nonché l'adozione delle best practices valutative.

Per conseguire i propri obiettivi statutarî, l'Associazione ritiene fondamentale un equilibrio tra standard professionali, responsabilità sociale e valori etici e che i Soci si impegnino a rispettare e a diffondere i principi stabiliti nel presente Codice Etico, per essere allineati alle moderne aspettative etiche, ambientali e sociali, oltre che a rafforzare l'immagine dell'Associazione come promotrice di valori elevati e di pratiche responsabili.

## **Principi Etici per i Soci di E-Valuations**

I Soci E-Valuations devono svolgere la propria attività professionale nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari italiane, impegnandosi inoltre a considerare l'impatto sociale delle loro attività. Tale impegno si traduce nel rispetto e nella promozione di attività professionali che rispettino i principi etici di seguito richiamati, in modo da rispondere alle esigenze del committente e contribuire alla crescita e al benessere delle comunità.

Pertanto, con l'iscrizione ad E-Valuations, i Soci si impegnano a rispettare e a diffondere i seguenti principi etici.

- 1.** I Soci devono agire in ogni situazione con responsabilità, al fine di preservare la fiducia ricevuta dai colleghi, dai clienti e da tutti coloro che si aspettano da loro la massima cura e diligenza.
- 2.** I Soci devono impegnarsi a svolgere una adeguata formazione di base ed un aggiornamento continuativo, in modo da mantenere un livello professionale di conoscenze e competenze tecniche coerenti con le aspettative e i requisiti di E-Valuations; ciò al fine di garantire elevati standard di qualità e nel rispetto di quanto stabilito dalle leggi, dalle norme ordinarie, etiche e contrattuali. A tal fine si impegnano a pubblicizzare le proprie competenze e i relativi aggiornamenti professionali tramite la compilazione del proprio profilo presente sul sito dell'Associazione.
- 3.** I Soci basano le loro attività di marketing sulla massima correttezza e rispettabilità, mostrando le loro qualifiche solo in base alle competenze e alle esperienze effettivamente possedute.
- 4.** I Soci non devono accettare alcun lavoro che superi le loro capacità professionali in relazione allo specifico incarico. Per effettuare una valutazione immobiliare, il Socio deve avere il livello di istruzione necessario (livello EQF 4), la formazione e i requisiti di esperienza pertinenti e deve essere autorizzato a svolgerla sulla base della legislazione vigente.

- 5.** I Soci devono possedere e mantenere la propria qualifica professionale almeno equivalente ai requisiti formativi minimi della UNI 11558:2014 e garantire la loro continua crescita professionale, per tenersi aggiornati su modifiche legislative, standard di valutazione, mercato immobiliare, criteri ESG (Environmental, Social, Governance) e metodi di lavoro.
- 6.** I Soci si impegnano a rimanere aggiornati sulle innovazioni tecnologiche e ad adottare nuove soluzioni operative che migliorino la precisione e l'efficienza delle valutazioni, garantendo sempre il rispetto dei principi etici e la riservatezza dei dati.
- 7.** I termini e le condizioni di ogni incarico devono essere concordati e chiaramente fissati per iscritto prima di svolgere l'attività.
- 8.** I Soci devono svolgere sempre la loro attività in modo indipendente, imparziale e nel rispetto dei più elevati standard etici. I singoli professionisti saranno personalmente responsabili delle loro valutazioni.
- 9.** Per le valutazioni possono essere utilizzate solo le informazioni provenienti da fonti attendibili. I Soci rispetteranno i diritti d'autore di terzi. Ai fini della valutazione, devono esclusivamente utilizzare informazioni comprovate fornite da fonti esterne, che ne identifichino l'origine.
- 10.** Tutti i fascicoli, le informazioni e i documenti a disposizione dei Soci per lo svolgimento dei compiti assegnati sono trattati con la massima riservatezza, nel rispetto delle normative vigenti in materia di Privacy.
- 11.** I Soci devono dichiarare tempestivamente qualsiasi potenziale conflitto di interesse che potrebbe influenzare il loro giudizio professionale e seguire una procedura trasparente di gestione del conflitto, informando tutte le parti coinvolte.
- 12.** Al momento della ricezione dell'incarico, il Socio deve informare il cliente, circa i dettagli della sua assicurazione professionale e i suoi limiti.
- 13.** La valutazione del valore di mercato di un immobile e di altri valori diversi deve essere effettuata da valutatori immobiliari competenti, senza pregiudizi o interessi personali, con relazioni chiare e inequivocabili, comprendenti tutti gli elementi necessari per comprenderne correttamente il contenuto.
- 14.** I Soci devono sempre gestire la loro attività rivendicando l'indipendenza della professione.
- 15.** Il Socio deve firmare personalmente solo i documenti redatti da lui stesso.

- 16.** Gli onorari richiesti per le proprie prestazioni professionali devono essere trasparenti e proporzionati al tipo e allo scopo dell'incarico. I compensi devono essere concordati con il cliente prima di accettare l'incarico e rispettare le indicazioni di legge relative all'Equo compenso (L. 49/2023 e successive integrazioni).
- 17.** I Soci devono agire non solo con professionalità e competenza tecnica, ma anche con empatia nei confronti delle esigenze dei clienti e degli altri operatori, promuovendo anche soluzioni che tengano conto della sostenibilità ambientale e del benessere collettivo, incluse le collaborazioni con enti del terzo settore o in progetti di riqualificazione sociale.
- 18.** I Soci devono rispettare e promuovere la diversità e l'inclusione, rispettando le differenze di genere, etnia, età e background culturale, sia nelle pratiche professionali che nelle relazioni con i colleghi e con i clienti.
- 19.** I Soci devono astenersi dall'offrire, promettere, chiedere o accettare qualsiasi vantaggio morale al fine di ottenere, mantenere o offrire un accordo o qualsiasi altro beneficio.
- 20.** I Soci devono astenersi dall'accettare, direttamente o indirettamente, incentivi, sovvenzioni, commissioni, sconti o qualsiasi altro beneficio, monetario o di altro tipo, che possa essere ragionevolmente ritenuto in conflitto con gli affari del cliente, a meno che non sia informato per iscritto dell'attività o del potenziale conflitto di interessi, e ne dia esplicitamente il suo consenso. Se c'è un conflitto di interessi in qualche attività, resta inteso che gli interessi del cliente hanno la priorità.
- 21.** I Soci si comporteranno correttamente, rispettando gli interessi dei propri interlocutori, promuovendo la gentilezza e il rispetto reciproco come valori fondamentali nelle interazioni con clienti, colleghi e la comunità. Questo include l'impegno verso una comunicazione aperta e rispettosa, volta a migliorare l'ambiente lavorativo e la percezione del servizio offerto.
- 22.** I Soci devono astenersi dall'agire in modo fraudolento o fuorviante e non devono presentare rapporti di valutazione contenenti opinioni e analisi false, inesatte o personali.
- 23.** I Soci devono astenersi dall'utilizzare o fare affidamento su conclusioni infondate, basate su un qualche tipo di pregiudizio, o rivelare tali conclusioni in modo che il pregiudizio possa diventare necessario per alterare il risultato del valore dell'immobile.

- 24.** I Soci devono assicurarsi che ogni collega o dipendente che lo assista o che utilizzi il suo contributo nella valutazione adotti il medesimo Codice Etico.
- 25.** Nel riesaminare una relazione di valutazione, il Socio deve esprimere un'opinione imparziale e giustificare le sue ragioni, concordando o meno con le conclusioni di tale relazione.
- 26.** I Soci devono sempre promuovere e proteggere la fiducia del pubblico nei confronti della professione di valutatore immobiliare.
- 27.** I Soci devono informare E-Valuations di qualsiasi notizia concreta e significativa, che possa ragionevolmente suggerire una potenziale violazione del Codice Etico da parte di qualsiasi altro membro dell'Associazione.

### **Ruolo del Collegio dei Probiviri di E-Valuations**

L'Associazione si riserva il diritto di verificare il rispetto da parte degli Associati delle indicazioni contenute nel presente Codice Etico e di applicare le idonee sanzioni disciplinari, ove necessario in caso di mancato rispetto del Codice Etico da parte dei Soci.

Tali sanzioni possono includere vari livelli disciplinari, fino alla sospensione o all'espulsione dall'Associazione, in caso di violazione comprovata e grave del Codice Etico.

L'attività di sorveglianza del rispetto del presente Codice Etico da parte dei Soci e l'eventuale proposta di sanzioni nei loro confronti è demandata al Collegio dei Probiviri dell'Associazione, su istanza avanzata da un Socio o da ogni altro stakeholder che ritenga utile segnalare ipotesi di violazioni del Codice.

Su motivata proposta del Collegio dei Probiviri, spetta al Consiglio Direttivo dell'Associazione la definitiva applicazione dell'eventuale sanzione a carico del Socio inadempiente.

*27 ottobre 2024*

**Angelo Donato Berloco**

*Presidente*

*E-Valuations Istituto di Estimo e Valutazioni*

