

I rischi di responsabilità del valutatore immobiliare

[I valutatori immobiliari si trovano di fronte ad un rischio di responsabilità certo, nel caso in cui una perizia successivamente si dimostri errata. La dott.ssa Sibylle Schnyder, avvocato specializzato FSA di diritto edilizio e immobiliare fa luce sull'argomento.](#)

Al centro della discussione relativa ai rischi di responsabilità del valutatore immobiliare vi sono le possibili rivendicazioni da parte del committente. È anche possibile che un terzo (per esempio un acquirente successivo dell'immobile) possa fare causa a un valutatore per una valutazione errata. I presupposti di responsabilità, come illustrato qui di seguito, sono relativamente rigidi. Questa può essere la ragione per cui, fino ad oggi, sono state pubblicate solo poche sentenze giudiziarie per la responsabilità di valutatori immobiliari.

Responsabilità verso il committente

Tra il valutatore e il suo committente esiste solitamente un rapporto di mandato: in base alla giurisprudenza del Tribunale federale, la valutazione è una questione di discrezione. Di conseguenza, il valutatore non deve rispondere di un risultato verificabile in modo univoco, ma «soltanto» di un'attività svolta con diligenza.

Se il valutatore abbia impiegato o meno la diligenza necessaria lo si determina in base alle competenze del valutatore immobiliare medio. Il valutatore che si assume un incarico per il quale non dispone delle conoscenze specifiche necessarie è considerato un valutatore non diligente; in questo caso si parla di colpa per assunzione. Per giudicare se sia stata impiegata la diligenza necessaria, i tribunali consultano anche le regole di condotta e le consuetudini generali del settore, oltre che raccomandazioni del settore o manuali.

Infine, è fondamentale ciò che è stato definito di comune accordo come oggetto della perizia: si tratta di una perizia sul valore (cioè una valutazione immobiliare «classica») oppure di una perizia su difetti costruttivi? A differenza di una perizia su difetti costruttivi, nell'ambito di una perizia sul valore, secondo la pratica giudiziaria, vanno considerati solo difetti costruttivi che possano essere determinati «con certezza e senza analisi particolare». Se ci si trova di fronte ad una negligenza da parte del valutatore, il committente, per poter attribuire una responsabilità al valutatore, deve dimostrare l'insorgenza di danni economici e l'esistenza di un nesso causale tra i danni e la negligenza del valutatore. La prova del danno subito è spesso molto difficile nella pratica. Una prova del danno potrebbe sussistere, per esempio, nel caso in cui un proprietario avesse ven-

«Il valutatore non deve rispondere di un risultato verificabile in modo univoco, ma «soltanto» di un'attività svolta con diligenza.»

duto il proprio immobile ad un prezzo troppo basso a causa di una valutazione errata e potesse dimostrare, in base a offerte concrete, che avrebbe potuto effettuare la vendita ad un prezzo più alto.

In linea di massima, al valutatore può essere attribuita la responsabilità anche nel caso in cui a commettere l'errore sia stato un suo collaboratore. Se il ricorso ad un collaboratore, per esempio un valutatore con conoscenze speciali, avvenisse nell'esclusivo interesse del committente, il valutatore sarebbe responsabile solo per la relativa scelta e l'istruzione impartita. In tutti gli al-

tri casi il valutatore è completamente responsabile degli errori dei propri collaboratori.

Le rivendicazioni di responsabilità relative ad una valutazione errata decadono dopo 10 anni dalla valutazione.

Responsabilità nei confronti di terzi

In determinate circostanze, terzi che non sono partner contrattuali possono far valere diritti di risarcimento dei danni nei confronti del valutatore. Qui di seguito riportiamo un caso, che fu sottoposto al giudizio del Tribunale federale¹: *Un proprietario fece valutare il proprio immobile ai fini di un aumento del credito ipotecario. Due anni dopo vendette l'immobile; nell'ambito delle trattative di vendita, l'acquirente venne in possesso di una copia della valutazione fatta a quel tempo. Dopo l'acquisto,*

l'acquirente scoprì numerosi difetti costruttivi non considerati nella valutazione. Intentò quindi un'azione legale nei confronti del valutatore, per il risarcimento delle spese di risanamento. In seguito l'acquirente dovette rinunciare ai diritti sui difetti costruttivi nei confronti del venditore, poiché di norma

nei contratti di compravendita dei terreni la responsabilità del venditore è completamente esclusa.

Il Tribunale federale ha stabilito che è possibile attribuire una responsabilità del valutatore verso terzi che non siano partner contrattuali. Il presupposto è che vi sia un rapporto speciale, una relazione giuridicamente rilevante tra il valutatore e la terza parte. Tale rapporto speciale non presuppone assolutamente un contatto diretto, ma può sussistere per esempio se il valutatore era

¹ Sentenza del Tribunale federale del 23 dicembre 2003 (DTF 130 III 345).

favorevole all'inoltro della propria perizia a terzi o se almeno era tenuto a prevederlo.

Si consiglia di stabilire chiaramente in una perizia o in un mandato chi sia il destinatario della valutazione e in quale contesto sia stata effettuata la valutazione.

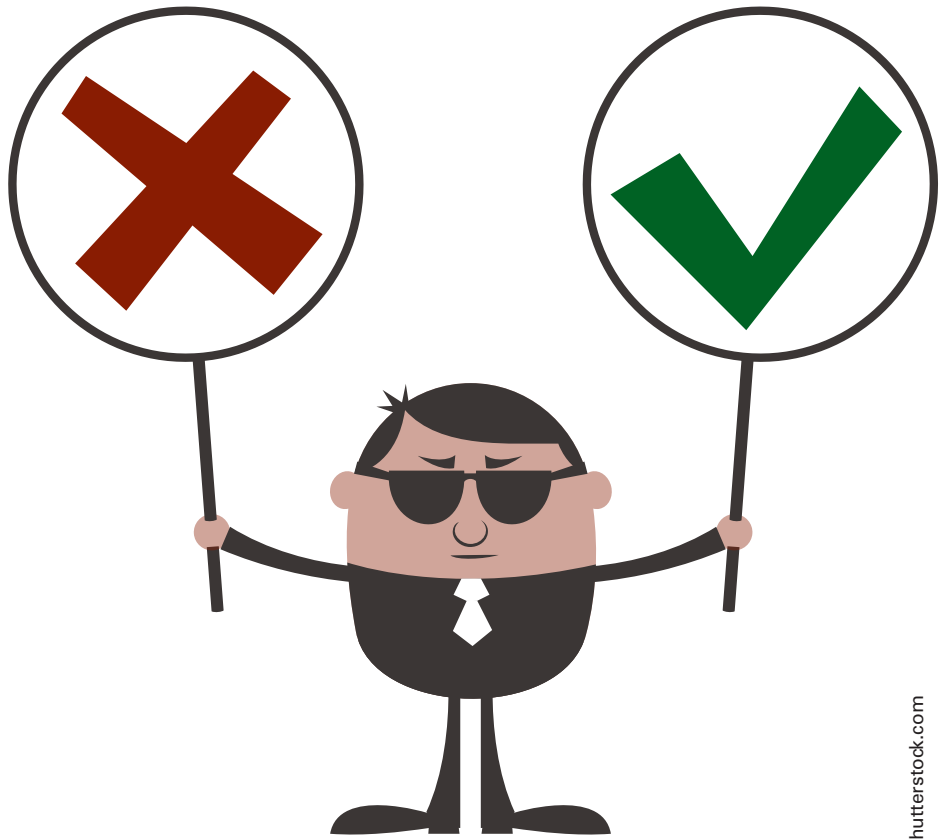
Nella sentenza del Tribunale federale sopra citata la responsabilità del valutatore in definitiva è stata negata. Il motivo era che il valutatore aveva effettuato la perizia ai fini di un aumento creditizio, senza essere a conoscenza delle intenzioni di vendita da parte del committente. Il valutatore non era dunque tenuto ad aspettarsi la consegna a terzi della propria valutazione.

Limiti della franchigia

Spesso i valutatori immobiliari cercano di proteggersi dalla responsabilità tramite una clausola di franchigia inclusa nel mandato. Molti degli enunciati usati nella pratica non possono essere legalmente applicati, oppure possono esserlo solo in parte. La legge non consente

«Se il valutatore abbia impiegato o meno la diligenza necessaria lo si determina in base alle competenze di un valutatore immobiliare medio.»

di escludere o limitare la responsabilità in caso di dolo o colpa. L'enunciato: «La responsabilità del valutatore è limitata in ogni caso all'entità del compenso» non è applicabile, se il valutatore ha agito con colpa o dolo. È necessaria prudenza anche nelle esclusioni di responsabilità nelle condizioni generali: tali condizioni possono non essere vali-



shutterstock.com

de nel caso in cui siano svantaggiose o inaspettate.

Raccomandazioni e conclusioni

Nella pratica si raccomanda di redigere per iscritto i mandati di valutazione. In questo modo è possibile documentare la cerchia dei destinatari e il giorno fissato per la valutazione. Nel mandato di valutazione andrebbe inoltre stabilito quali documenti (con indicazione della data) e presupposti stanno alla base della valutazione. Spesso si stabilisce che un inoltro della valutazione a terzi possa avvenire solo previo consenso da parte del valutatore.

Altre misure per la limitazione del rischio di responsabilità di un valutatore sono la scelta della forma giuridica (società anonima o Sagl) e la

stipulazione di un'adeguata assicurazione di responsabilità civile professionale.

Riassumendo, si può stabilire che sono possibili situazioni in cui il valutatore sia responsabile nei confronti del proprio committente o di terzi per propri errori di valutazione. Tramite una formulazione meticolosa del contratto di mandato e in particolare con la deter-

minazione della cerchia dei destinatari è possibile ridurre considerevolmente il rischio di responsabilità. La prassi giudiziaria relativa alla responsabilità dei valutatori immobiliari si è dimostrata fino ad oggi piuttosto prudente nell'approvare rivendicazioni di responsabilità.



La dott.ssa Sibylle Schnyder svolge l'attività di avvocatessa presso il CMS della Erlach Henrici AG di Zurigo, prevalentemente nel settore del diritto immobiliare