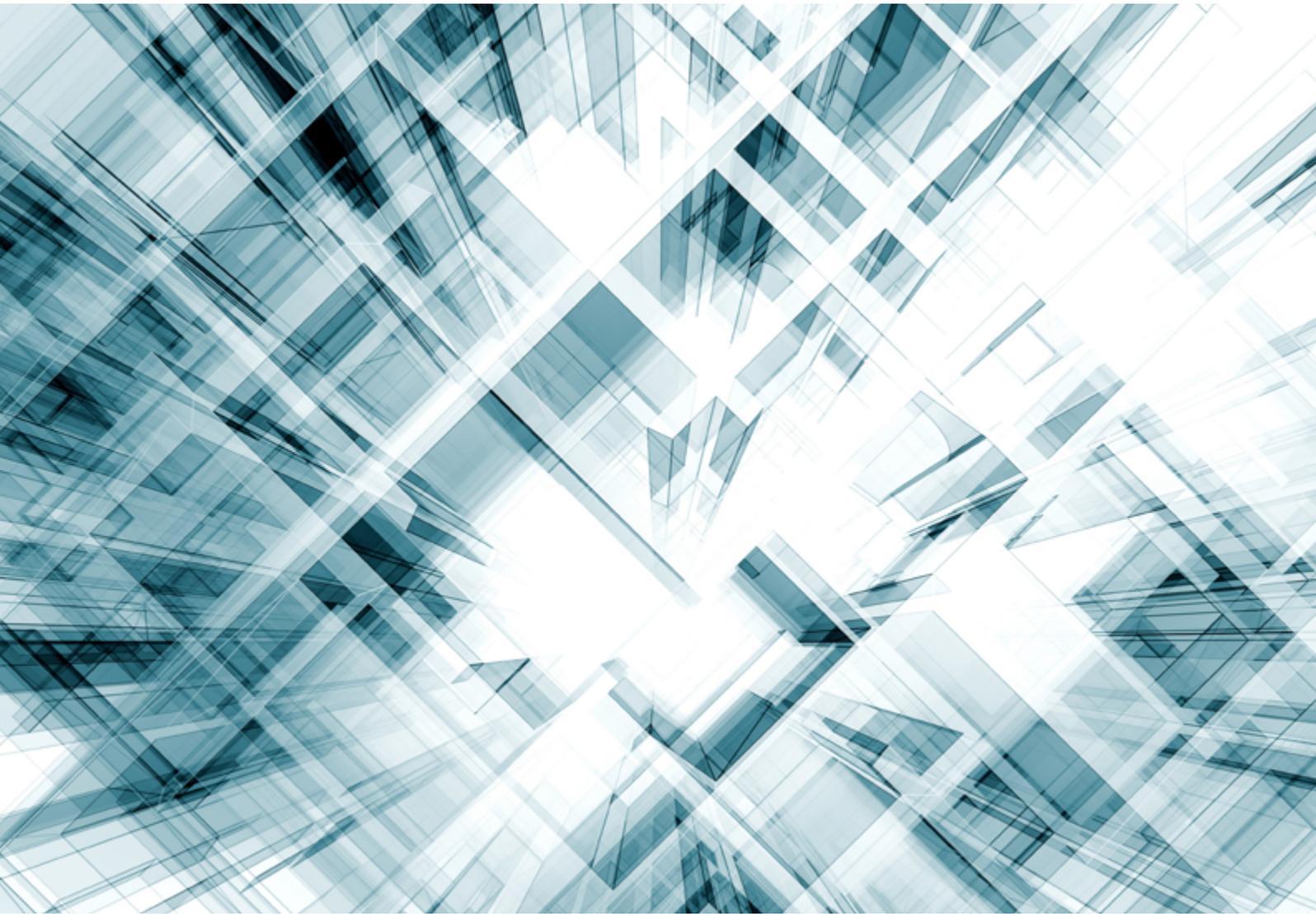




Standard e linee guida RICS, globali

# Conflitti di interessi

1<sup>a</sup> edizione, marzo 2017



# Conflitti di interessi

## Standard professionale RICS, globale

1<sup>a</sup> edizione, marzo 2017



### **Publicato da Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)**

Parliament Square  
London  
SW1P 3AD  
UK  
**[www.rics.org](http://www.rics.org)**

Gli autori e RICS declinano qualsivoglia responsabilità per perdite o danni causati a chiunque agisca o si astenga dall'agire in base alle informazioni contenute nella presente pubblicazione.

Le presenti linee guida sono state prodotte dal RICS Commercial Property Professional Group.

Prima edizione pubblicata in marzo del 2017, rivista in dicembre del 2017 (aggiungere le Note supplementari di commento dalla 11 alla 14 e fornire i riferimenti incrociati dal PS).

ISBN 978 1 78321 216 3

© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), marzo 2017. I diritti d'autore relativi alla presente pubblicazione, nelle sue parti o nella sua interezza, sono detenuti da RICS. Salvo nella misura esplicitamente consentita nel presente documento, nessuna parte del presente materiale può essere riprodotta o utilizzata in alcuna forma o mediante qualunque mezzo, ivi compresi forme e mezzi grafici, elettronici e meccanici, incluse la fotocopiatura, la registrazione o la distribuzione via web, senza previa autorizzazione scritta da parte di RICS o in conformità con gli accordi di licenza in essere.

Redatto con Typefi.

# Ringraziamenti

## **Autore tecnico**

Will Glassey (Mayer Brown International LLP)

## **Gruppo di lavoro**

Luay Al-Khatib (RICS Director of Regulation – EMEA)

Anita Aul (Director, Quality and Risk Management, Deloitte)

Paul Bagust (RICS UK Commercial Property Director)

John Cartwright (Chief Executive, AREF)

Mike Conroy (Executive Director of Business Finance, BBA)

Paul Cutbill (Head of Professional Development, Countrywide Surveyors)

Christopher Green (Director, That Surveyor)

Cliff Hawkins (RICS UK and Ireland Regulatory Board)

Stephen Hubbard (UK Chairman, CBRE)

Chris Ireland (UK CEO, JLL)

Antony Major (Barclays)

Geraldine Mash (Compliance Director, CBRE)

Ciaran McCafferty (Director of Central Compliance presso M&G Investments)

Chris Perkins (Business Space, M&G Investments)

Simon Radford (Chief Executive, Lothbury Investment Management)

Nigel Sellars (RICS Associate Director, Commercial Property)

David Sleath (Chief Executive, SEGRO)

Antony Townsend (RICS UK and Ireland Regulatory Board)

Simon Wainwright (Managing Director, J Peiser Wainwright)

RICS ringrazia per il contributo alla revisione della presente versione tradotta:

Paolo Benedetto MRICS, Arcotecnica – Gruppo IPI

Daniele Levi Formiggini MRICS, UniCredit S.p.A.

Danilo Papaleo MRICS, Mazars Italia S.p.A.

Francesca Prandi MRICS, Cushman & Wakefield

# Indice dei contenuti

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Ringraziamenti</b> .....  | <b>ii</b> |
| <b>Standard e linee guida professionali RICS</b> .....   | <b>1</b>  |
| <b>Introduzione</b> .....  | <b>3</b>  |
| <b>Parte 1: Standard professionale – conflitti di interessi e riservatezza</b> .....                           | <b>4</b>  |
| 1    Conflitti di interessi.....   | 4         |
| 2    Informazioni riservate.....   | 4         |
| 3    Sistemi e controlli interni .....   | 4         |
| 4    Definizioni utilizzate nel presente standard professionale .....  | 4         |
| 5    Ambito e applicazione .....   | 5         |
| 6    Data di decorrenza .....  | 5         |
| <b>Parte 2: Note generali di commento</b> .....  | <b>6</b>  |
| <b>Parte 3: Note supplementari di commento</b> .....   | <b>7</b>  |
| Nota di commento 1: archiviazione.....   | 7         |
| Nota di commento 2: conflitti tra parti.....   | 7         |
| Nota di commento 3: società .....  | 7         |
| Nota di commento 4: consenso informato.....  | 8         |
| Nota di commento 5: conflitti per i quali il consenso informato non è (o potrebbe non essere) sufficiente..... | 9         |
| Nota di commento 6: barriere informative .....   | 9         |
| Nota di commento 7: conflitti di interessi diretti.....  | 10        |
| Nota di commento 8: attività di valutazione.....   | 10        |
| Nota di commento 9: agenzia.....   | 10        |
| Nota di commento 10: informazioni riservate .....  | 10        |
| Nota di commento 11 : Offerenti concorrenti .....  | 11        |
| Nota di commento 12 : Data di decorrenza/transizione .....   | 11        |
| Nota di commento 13 : Conflitti derivanti da incarichi professionali .....                                     | 11        |
| Nota di commento 14 : Trasmissione di Informazioni riservate ad assicuratori e consulenti legali .....         | 11        |
| <b>Appendice A: Modello per l’ottenimento del consenso informato</b> .....                                     | <b>12</b> |



# Standard e linee guida professionali RICS

## Standard internazionali

RICS è impegnata in prima linea a definire gli standard internazionali. Oltre agli standard professionali di valutazione (*RICS Valuation – professional standards*), attualmente è in corso la definizione di altri standard internazionali. Collaborando con altre organizzazioni nel mondo, nell'interesse pubblico di migliorare il livello degli standard e di incrementare la trasparenza nei mercati, verranno pubblicati gli Standard internazionali di misurazione degli immobili (IPMS – ipmsc.org), gli Standard internazionali per la misurazione delle costruzioni (ICMS), gli Standard internazionali per la misurazione dei terreni (ILMS), i Principi etici internazionali (IES) e altri standard, la cui osservanza sarà obbligatoria per i membri RICS. La maggior parte dello standard professionale RICS rimanda direttamente a questi standard e li promuove. Ove necessario, i membri RICS sono invitati a prendere conoscenza direttamente dei relativi standard internazionali (si veda [www.rics.org](http://www.rics.org)) e dei principi generali a cui si attiene il relativo standard professionale. La formazione, la qualificazione e la regolamentazione, il lavoro improntato a standard internazionali e il rispetto dello standard professionale mettono i membri di RICS in una posizione unica sul mercato.

## Standard professionali RICS

Il presente documento contiene uno standard professionale al quale i membri RICS devono attenersi.

All'interno dello standard professionale, nelle sezioni che definiscono i requisiti specifici obbligatori per i membri viene utilizzato il termine "dovere". Ai membri non è consentito derogare ai requisiti specifici obbligatori.

All'interno dello standard professionale, nelle sezioni che presentano un'aspettativa o che raccomandano delle best practice si impiega il termine "è opportuno". I membri possono derogare a queste raccomandazioni solo per un giustificato motivo. Se la deroga può avere un impatto rilevante sulla consulenza del valutatore in un giudizio professionale, il cliente deve essere informato per iscritto della deroga e dei motivi che la giustificano.

I contenuti che non utilizzano né il termine "dovere" né il termine "è opportuno" devono intendersi come a titolo informativo.

RICS ritiene che gli standard professionali costituiscano norme tecniche ai fini dell'articolo 4 sia del *Codice deontologico per i membri 2007 (Rules of Conduct for*

*Members 2007)* sia del *Codice deontologico per le società 2007 (Rules of Conduct for Firms 2007)* (e successive modifiche).

Si ricorda ai membri che l'inosservanza dello standard professionale può comportare conseguenze legali e/o disciplinari. Laddove un valutatore venga accusato di negligenza professionale, è probabile che il tribunale competente tenga conto dello standard professionale RICS in materia, al fine di decidere se il valutatore abbia operato con ragionevole professionalità. L'inosservanza dello standard professionale può pertanto comportare l'accertamento della negligenza nei confronti del valutatore. A giudizio di RICS, un membro che agisca nel rispetto dello standard professionale in materia dovrebbe disporre quantomeno di una difesa parziale da eventuali contestazioni di negligenza. In taluni casi, è possibile che esistano standard nazionali prevalenti rispetto agli standard professionali.

Essi possono essere definiti come standard professionali imposti dalla legge o da normative regionali/locali, oppure sviluppati in collaborazione con altri organi competenti. È responsabilità dei membri sapere quali standard applicare.

È opportuno che i membri siano aggiornati e a conoscenza dello standard professionale entro un tempo ragionevole dal momento in cui entrano in vigore. È responsabilità del membro essere a conoscenza dei cambiamenti nella giurisprudenza e nella legislazione intervenuti successivamente alla data della pubblicazione.

## Definizione dello status dei documenti

RICS pubblica diversi standard professionali, linee guida e documenti informativi, definiti nella seguente tabella. Il presente documento costituisce un esempio di standard professionale.

### Status di pubblicazione

| Tipo di documento                                 | Definizione  | Status  |
|---|--|---|
| <b>Standard</b>                                   |  |   |
| Standard internazionale                           | Standard internazionale basato su principi generali di alto livello sviluppato in collaborazione con altri organi competenti.  | <b>Obbligatorio</b>   |
| <b>Standard professionale</b>                     |  |   |
| Standard professionale RICS [PS]                  | Documento che illustra i requisiti necessari o le norme cogenti che un membro o un'azienda sono tenuti a rispettare.<br><br>Rientrano in questa categoria anche le indicazioni operative, gli standard professionali del Red Book, le indicazioni operative globali di valutazione, le normative, il codice deontologico RICS e i codici professionali prodotti in collaborazione col governo. | <b>Obbligatorio</b>   |
| <b>Indicazioni e informazioni</b>                 |  |   |
| Codice RICS sulla buona prassi [code of practice] | Documento approvato da RICS e avallato da un ente professionale/stakeholder terzo, che contiene raccomandazioni relative alle buone pratiche consolidate, adottate da professionisti rigorosi.   | Buona pratica obbligatoria o raccomandata [secondo quanto specificato nel documento stesso].<br><br>In caso di negligenza dovuta alla mancata osservanza delle buone pratiche si applicano i consueti principi. |
| Linea guida [GN] RICS                             | Documento contenente raccomandazioni o metodologie relative alle buone pratiche consolidate, adottate da professionisti competenti e rigorosi.   | Buona pratica raccomandata.<br><br>In caso di negligenza dovuta alla mancata osservanza delle buone pratiche si applicano i consueti principi.  |
| Information paper [IP] RICS                       | Informazioni basate sulla pratica, volte a fornire aggiornamenti tecnici, di ricerca e novità di pubblica utilità emersi da revisioni delle normative.   | Informazioni e/o migliori pratiche raccomandate.<br><br>Laddove le informazioni tecniche siano già note sul mercato, in caso di negligenza si applicano i consueti principi.                                    |
| Insight RICS                                      | Materiale basato sui fatti che fornisce agli utenti informazioni aggiornate. Comprende relazioni Thought Leadership, aggiornamenti di mercato, questioni d'interesse specifico, white paper, previsioni, rapporti e segnalazioni di notizie.   | Scopo puramente informativo   |
| Relazione economica / di mercato RICS             | Documento basato solitamente su un sondaggio condotto fra i membri o documento che illustra le tendenze economiche.  | Scopo puramente informativo   |
| Guida per il consumatore RICS                     | Documento destinato al solo uso da parte del consumatore, che fornisce alcuni consigli tecnici.  | Scopo puramente informativo   |
| Ricerca   | Documento di ricerca indipendente sottoposto a revisione tra pari, concepito come materiale informativo per membri, operatori di mercato, utenti finali e altri stakeholder.   | Scopo puramente informativo   |

# Introduzione

Il *Codice deontologico RICS* impone in generale sia ai membri sia alle società regolate da RICS di:

“...agire sempre con integrità ed evitare conflitti d'interesse, così come qualsiasi azione o situazione che sia incompatibile con i loro obblighi professionali.”

L'efficace individuazione e gestione dei conflitti di interessi è un aspetto impegnativo ma essenziale che caratterizza la professionalità.

Il presente standard professionale, che supporta il *Codice deontologico RICS*, prevede a sua volta un obbligo generale per tutti i membri RICS e tutte le società regolate da RICS, specificando in che modo RICS si aspetta che il *Codice deontologico* venga rispettato.

Il presente documento è diviso in tre parti:

- 1 Lo standard professionale RICS sui conflitti di interessi e sulla riservatezza definisce le regole obbligatorie di RICS in questa materia. Questa sezione presenta anche le definizioni usate nello standard professionale.
- 2 Commento: le “Note generali di commento” definiscono i principi sulla base dei quali RICS si aspetta che i membri e le società regolate applichino lo standard professionale.
- 3 Commento: le “Note supplementari di commento” danno indicazioni su come i membri e le società regolate possono soddisfare gli obblighi definiti nella parte 1.

Le parti 2 e 3 contengono indicazioni che vanno lette insieme ai requisiti obbligatori della parte 1.

# Parte 1: Standard professionale – conflitti di interessi e riservatezza

Nel presente standard professionale, i termini per i quali è specificata una definizione sono riportati in grassetto. Per le definizioni si rimanda alla sezione 4 del presente standard professionale.

## 1 Conflitti di interessi

**1.1** Un membro RICS o una società regolata da RICS **non deve** prestare consulenza o rappresentare un cliente se tale attività comporterebbe un **Conflitto di interessi** o un rischio significativo di **Conflitto di interessi**, ad eccezione del caso in cui tutti i soggetti interessati o potenzialmente interessati abbiano prestato il proprio preventivo **Consenso informato**. Il **Consenso informato** può essere richiesto solo se il membro RICS o la società regolata da RICS ritiene che, nonostante la presenza del **Conflitto di interessi**, procedere con l'incarico sia:

- (a) nell'interesse di tutti i soggetti interessati o potenzialmente interessati, e
- (b) non contrario alla legge,

e che il conflitto di interessi non impedirà al membro o alla società regolata di prestare una consulenza secondo principi di diligenza e competenza ai soggetti potenzialmente interessati.

**1.2** Ogni membro RICS, che lavora in modo autonomo, all'interno di una società non regolata o all'interno di una società regolata, **deve**:

- (a) individuare e gestire i **Conflitti di interessi** secondo il presente standard professionale e
- (b) mantenere una registrazione delle decisioni adottate in relazione all'accettazione (o eventualmente alla prosecuzione) dei singoli incarichi professionali, all'ottenimento del **Consenso informato**, e a eventuali misure adottate per prevenire l'insorgenza di **Conflitti di interessi**.

## 2 Informazioni riservate

**2.1** I membri RICS e le società regolate da RICS **devono** mantenere il riserbo sulle **Informazioni riservate**, salvo nel caso in cui sia necessario o consentito per legge renderle note, o in cui il membro RICS o la società regolata da RICS interessata possa dimostrare che la parte interessata ha prestato il consenso preventivo alla divulgazione.

**2.2** Ogni membro RICS, che lavora in modo autonomo, all'interno di una società non regolata o di una società regolata, **deve** fornire a ogni cliente tutte le informazioni

rilevanti per l'incarico professionale di quel cliente di cui il membro RICS sia a conoscenza.

## 3 Sistemi e controlli interni

**3.1** Ogni società regolata da RICS **deve** essersi dotata di sistemi e controlli efficaci adeguati alle dimensioni e alla complessità dell'attività, che consentano di garantire che la società e i suoi dipendenti sono in grado di gestire la propria conformità al presente standard professionale.

**3.2** I membri RICS, che lavorano in modo autonomo, all'interno di una società non regolata o di una società regolata, **devono**, quindi, tenere conto dei propri obblighi previsti dal paragrafo 1.1.

## 4 Definizioni utilizzate nel presente standard professionale

**4.1** Nel presente standard professionale e nei relativi commenti, i termini più importanti hanno il significato indicato di seguito.

**4.2** Per "**Conflitto di interessi**" si intende:

- (a) una situazione in cui l'obbligo di un membro RICS (che lavora autonomamente, all'interno di una società non regolata o di una società regolata) o di una società regolata, ad agire nell'interesse di un cliente o di un'altra parte nell'ambito di un incarico professionale, è in contrasto con un obbligo nei confronti di un altro cliente o di un'altra parte in relazione allo stesso incarico professionale o a un incarico collegato ("**Conflitto tra parti**");
- (b) una situazione in cui l'obbligo di un membro RICS (che lavora autonomamente, all'interno di una società non regolata o di una società regolata) o una società regolata ad agire nell'interesse di un cliente nell'ambito di un incarico professionale, è in contrasto con gli interessi dello stesso membro RICS/della stessa società (o, se si tratta di una società regolata, con gli interessi di una persona all'interno di quella società regolata coinvolta direttamente o indirettamente in quell'incarico professionale o in un incarico collegato) ("**Conflitto di interessi diretto**");
- (c) un conflitto tra l'obbligo di un membro RICS (che lavora autonomamente, all'interno di una società non regolata o di una società regolata) previsto al paragrafo 2.2 di fornire informazioni rilevanti a un cliente, e l'obbligo verso un altro cliente di quello stesso membro RICS

(che opera in modo autonomo o all'interno di una società non regolata) o di una società regolata, previsto al paragrafo 2.1, di tenere riservate le stesse informazioni (“**Conflitto riguardante informazioni riservate**”).

**4.3** Per “**Informazioni riservate**” si intende: informazioni riservate, archiviate o diffuse elettronicamente, verbalmente o su supporto cartaceo.

**4.4** Per “**Barriera informativa**” si intende: la separazione fisica e/o elettronica delle persone (o di gruppi di persone) all'interno della stessa società, che impedisce il passaggio di informazioni riservate tra loro.

**4.5** Per “**Consenso informato**” si intende: il consenso prestato volontariamente da un soggetto che potrebbe essere interessato da un **Conflitto di interessi**, il quale ha dimostrato al membro RICS che lavora autonomamente, all'interno di una società non regolata o una società regolata interessata, di essere consapevole:

- (a) della presenza di un **Conflitto di interessi** o di un rischio significativo di **Conflitto di interessi** e
- (b) di fatti noti al membro RICS (che lavora autonomamente, all'interno di una società non regolata o una società regolata) o alla società regolata, che sono rilevanti per il **Conflitto di interessi** e
- (c) di cos'è o cosa potrebbe essere il **Conflitto di interessi** e
- (d) che un **Conflitto di interessi** può influire sulla capacità del membro RICS (che lavora autonomamente, all'interno di una società non regolata o una società regolata) o della società regolata, di prestare consulenza o di agire nel pieno interesse del cliente.

## 5 Ambito e applicazione

**5.1** Il presente standard professionale si applica a tutte le aree operative di RICS e a tutti i territori in cui opera. I membri RICS che lavorano autonomamente o all'interno di una società non regolata dovrebbero inoltre conoscere e rispettare, ove opportuno, le indicazioni supplementari relative a specifiche aree operative.

**5.2** I membri RICS, sia che lavorino all'interno di società regolate o società non regolate, **devono** osservare il presente standard professionale.

## 6 Data di decorrenza

**6.1** Lo standard professionale entra in vigore il **1° gennaio 2018**. Gli obblighi previsti ai paragrafi 1.1, 1.2, 2.1 e 2.2 si applicano a tutti i nuovi incarichi professionali assunti a partire dalla data di decorrenza. RICS si aspetta che le società sfruttino il periodo che segue alla pubblicazione per valutare e adeguarsi ai requisiti dei sistemi previsti ai paragrafi 1.2, 3.1 e 3.2 dello standard professionale: la divisione RICS Regulation terrà conto di questo aspetto per decidere eventuali azioni disciplinari. Si richiama altresì la sua attenzione a tale proposito sulla Nota supplementare di commento 12.

## Parte 2: Note generali di commento

Le presenti note generali di commento sono di natura informativa e contengono indicazioni generiche su come adeguarsi allo standard professionale obbligatorio.

**1** Il motivo più importante per evitare i conflitti di interessi è prevenire possibili ostacoli all'adempimento dell'obbligo di consigliare e rappresentare ogni cliente in modo indipendente e oggettivo, indipendentemente dalle conseguenze per altri clienti, terzi o per i propri interessi, e che i clienti e di rimando il pubblico possano fidarsi del professionista in tal senso.

**2** La protezione dei consumatori e lo sviluppo della professione nell'interesse pubblico sono tematiche centrali per RICS. Operare nel rispetto del Decreto reale deve essere una delle principali preoccupazioni del professionista. Pertanto, nell'applicazione pratica, è opportuno non interpretare lo standard professionale in senso restrittivo o puramente tecnico. Occorre sempre valutare se la condotta che si intende tenere potrebbe:

- essere ragionevolmente percepita come mancanza di integrità
- causare imbarazzo per la professione o
- comportare l'impossibilità di consigliare o rappresentare ogni cliente in modo oggettivo e indipendente.

Se sussiste un rischio significativo che la propria condotta abbia conseguenze di questo tipo, il professionista **deve** astenersi dal procedere.

**3** Lo standard professionale sui Conflitti di interessi non consente di scegliere se procedere anche in presenza di un Conflitto di interessi o di un rischio significativo di Conflitto di interessi: esso vieta di procedere, a meno che non si ottenga il preventivo Consenso informato da tutti i soggetti interessati.

Qualora dovesse presentarsi un Conflitto di interessi dopo che si sia accettato un incarico, si richiama la sua attenzione sulla Nota supplementare di Commento 6 immediatamente di seguito e sulla Nota supplementare di Commento 13.

**4** Se esiste un Conflitto di interessi o un rischio significativo di Conflitto di interessi, è possibile valutare di procedere con l'incarico (e richiedere il Consenso informato per procedere) solo se si ritiene che gli interessi di tutti i clienti (o di altri soggetti) verranno soddisfatti eseguendo direttamente l'incarico (anziché affidandolo a un'altra società). Non è consentito richiedere il Consenso informato per procedere agendo nell'esclusivo interesse della propria società. Ottenere il Consenso informato è una procedura che richiede un'adeguata valutazione, un giudizio professionale e un'attenta esecuzione con ogni parte interessata.

**5** Una delle difficoltà più rilevanti nel trattare un Conflitto di interessi è prevedere con certezza quale potrebbe essere il suo effetto, anche qualora sia gestito attentamente, sulla propria capacità di consigliare e rappresentare ogni cliente. Alla luce di questa incertezza, assume maggiore importanza valutare attentamente se sia prudente rinunciare all'incarico in questione anziché procedere con l'ottenimento del Consenso informato.

**6** Anche se non esiste un Conflitto di interessi (o un rischio significativo di Conflitto di interessi) all'inizio di un incarico professionale, è possibile che si manifesti durante il suo svolgimento. Pertanto, lo standard professionale **deve** essere tenuto in considerazione e applicato (con le opportune registrazioni) non solo all'atto di valutare nuovi incarichi professionali, ma anche durante il loro svolgimento.

Si richiama altresì la sua attenzione a tale proposito sulla Nota supplementare di commento 13.

## Parte 3: Note supplementari di commento

Le presenti note di commento sono di natura informativa e contengono indicazioni integrative specifiche su come adeguarsi allo standard professionale obbligatorio.

### Nota di commento 1: archiviazione

**a)** Tutte le società regolate sono tenute a mantenere registrazioni che dimostrino la loro conformità ai paragrafi 1.2, 3.1 e 3.2 dello standard professionale. Questo obbligo impone che siano conservati documenti che dimostrino:

- (i) la valutazione e la realizzazione di sistemi e controlli adeguati per la società e
- (ii) la conformità a questi sistemi e controlli nell'ambito dei singoli incarichi professionali.

**b)** I singoli membri RICS all'interno di società regolate non devono necessariamente controllare o applicare i sistemi e i controlli delle proprie società, è però opportuno che si accertino che la propria società abbia tenuto conto dell'obbligo di dotarsi di sistemi e controlli previsto dallo standard professionale.

**c)** I singoli membri RICS che operano all'interno di società non regolate sono sottoposti ai requisiti in tema di sistemi e controlli di cui ai paragrafi 1.2, 3.1 e 3.2 dello standard professionale. La natura e l'estensione dei sistemi e dei controlli devono essere commisurate alla natura e all'estensione della loro attività regolata e alla frequenza con cui sono chiamati a decidere su Conflitti di interessi e sulle Informazioni riservate.

**d)** Tra i fattori che influenzano quali sistemi e controlli risultano adeguati per ciascuna società regolata, e quante risorse ciascuna società regolata deve impegnare per queste funzioni, vi sono:

- (i) le dimensioni della società
- (ii) la complessità della struttura societaria e
- (iii) il numero di aree operative in cui la società presta servizi.

**e)** Poiché le imprese e i mercati cambiano, l'effetto dello standard professionale è che i sistemi e i controlli **devono** essere monitorati e aggiornati. È opportuno mantenere delle registrazioni che attestino il processo di monitoraggio e aggiornamento.

**f)** Le società regolate e i singoli membri RICS che operano all'interno di società non regolate possono essere tenuti ad esibire, in caso di ispezioni di RICS, la documentazione prevista dai paragrafi 1.2 e 3.1 dello standard professionale.

### Nota di commento 2: conflitti tra parti

**a)** La definizione di "Conflitto tra parti" non comprende unicamente la situazione in cui vi è contrasto tra i doveri nei confronti di differenti *clienti*. Essa comprende anche i conflitti tra i doveri nei confronti di altri soggetti. Ad esempio, vi è un Conflitto tra parti quando un dovere verso un cliente o un altro soggetto è in contrasto (o comporta un significativo rischio di contrasto) con:

- (i) il dovere verso un organo giudiziario, quando si agisce in veste di perito o consulente tecnico e
- (ii) il dovere di imparzialità, quando si agisce in una situazione che richiede imparzialità, ad esempio un incarico in veste di conciliatore, arbitro, mediatore o esperto indipendente, o quando si accetta un incarico di decisore legale o altro incarico simile.

**b)** Un modo per evitare un Conflitto tra parti è concordare con il cliente, in fase di conferimento del mandato, limitazioni ai doveri/servizi assunti con l'incarico professionale. Per sapere in che modo ottenere questo risultato, si consiglia di leggere la definizione di "Conflitto tra parti": la risposta sta nel definire chiaramente l'ambito degli obblighi.

### Nota di commento 3: Società

#### Conflitti tra parti

**a)** Se una singola società regolata accetta due o più incarichi professionali connessi alla stessa operazione, o ad operazioni collegate, e gli interessi dei clienti in questione sono in contrasto, è probabile che vi sia un Conflitto di interessi, o un rischio rilevante di Conflitto di interessi, per la società regolata (un Conflitto tra parti).

**b)** Ciò è vero anche se due persone differenti all'interno della stessa società regolata da RICS accettano separatamente incarichi professionali differenti, perché i rispettivi obblighi professionali nei confronti dei clienti non sono in capo esclusivamente ai membri RICS, ma anche alla società regolata.

#### Società multidisciplinari

**c)** Lo standard professionale pone problemi particolari per le società regolate multidisciplinari che offrono diversi servizi nella stessa operazione o in operazioni collegate.

- (i) Lo standard professionale prevede che **debba** essere considerato il rischio di Conflitto di interessi derivante dagli obblighi sorti nell'ambito di altri

servizi (ad es. la prestazione di una consulenza finanziaria).

- (ii) I sistemi e i controlli adeguati a far sì che queste società regolate rispettino i paragrafi 1.2 e 3.1 dello standard professionale probabilmente richiederanno più risorse e un livello di sofisticazione maggiore, rispetto alle società regolate di analoghe dimensioni che offrono una gamma di servizi più limitata.

### Commissioni o compensi basati sui risultati: conflitti di interessi diretti

**d)** Di per sé non vi è nulla da eccepire in una commissione o un'altra forma di compenso basato sui risultati, né per i membri RICS né per le società regolate. Si consiglia tuttavia, al momento di accettare un incarico remunerato con commissioni o sulla base dei risultati, di prestare attenzione alla possibilità che da esso sorgano dei Conflitti di interessi (più nello specifico, un Conflitto di interessi diretto).

### Società collegate

**e)** Se due società non collegate agiscono nella stessa operazione per due clienti che hanno interessi contrastanti, nessuna delle due avrà un Conflitto tra parti. Se invece le due società sono collegate, il rischio di Conflitto di interessi aumenta.

**f)** Lo standard professionale prevede che le società **debbono** considerare autonomamente se la propria attività e il proprio assetto proprietario danno origine a un rischio inerente di violazione dello standard professionale. RICS ritiene poco probabile che sorgano Conflitti di interessi causati semplicemente dal modello di business/dall'assetto proprietario, se sono soddisfatti tutti i seguenti criteri:

- (i) le società sono soggetti giuridici distinti
- (ii) non vi sono amministratori, partner o dipendenti in comune tra le società
- (iii) non vi è alcuna condivisione diretta o indiretta dei ricavi tra le società e
- (iv) non vi sono accordi per l'accesso ai dati né per la condivisione di dati interni comuni riguardanti l'area di incompatibilità.

### Nota di commento 4: consenso informato

**a)** Prestare il Consenso informato è il modo in cui un soggetto potenzialmente sfavorito da un Conflitto di interessi riconosce l'esistenza del rischio, ma dà comunque incarico a una società regolata o un singolo membro RICS di procedere nonostante il rischio. La parte interessata può rilasciare il Consenso informato solo se la persona che espone la posizione:

- è totalmente trasparente su tutti i fattori significativi e
- è certa che la parte interessata sia consapevole di quello che sta facendo (compresi i rischi derivanti e le eventuali opzioni alternative) e che lo stia facendo volontariamente.

**b)** Il fatto che le parti interessate siano disposte a prestare il Consenso informato non significa che la società regolata da RICS o il singolo membro RICS che opera in modo autonomo o all'interno di una società non regolata debba procedere. Lo standard professionale prevede che, in ogni caso, la società regolata da RICS o il singolo membro RICS che opera in modo autonomo o all'interno di una società non regolata, **debba** comunque esercitare un giudizio professionale, valutare l'opportunità e accertarsi di non causare imbarazzo professionale alla società regolata o al singolo membro RICS qualora proceda anche in presenza di un Conflitto di interessi. Si veda il paragrafo 4 delle Note di commento generali, osservando in particolare che:

**“si può ... richiedere il Consenso informato per procedere... solo se si ritiene che con la propria attività si faranno gli interessi di tutti i clienti (o degli altri soggetti) interessati”.**

**c)** Nella procedura di ottenimento del Consenso informato per un Conflitto di interessi (o un rischio significativo di Conflitto di interessi), la società regolata o il singolo membro RICS deve valutare e discutere con le parti interessate:

- (i) tutti gli aspetti definiti nella definizione di Consenso informato e
- (ii) quali precauzioni è opportuno adottare nello svolgimento dell'incarico professionale per tutelarle.

**d)** Nella richiesta di Consenso informato, lo standard professionale prevede che nelle informazioni fornite si **debba tenere** conto del grado di sofisticazione e della natura della parte interessata, in modo da accertarsi che essa abbia compreso cosa sta facendo e che stia dando il Consenso informato in modo volontario. Una grande azienda probabilmente avrà meno difficoltà a comprendere i rischi associati al Consenso informato, mentre una piccola impresa o un privato, che raramente si avvale di professionisti, potrebbe avere bisogno di maggiori dettagli per comprendere la posizione.

**e)** È possibile anche giungere alla conclusione che la parte interessata non abbia compreso a sufficienza la questione per poter prendere una decisione informata sulle implicazioni di quanto viene chiesto. In questo caso, l'incarico deve essere rifiutato, a meno che il potenziale cliente non abbia ricevuto consulenza sulla situazione da un professionista indipendente e adeguatamente qualificato (ad esempio un avvocato o un commercialista) prima di conferire l'incarico alla società regolata da RICS o a un membro RICS che opera in modo autonomo o all'interno di una società non regolata, nonostante il Conflitto di interessi.

**f)** La decisione di procedere con un incarico professionale

ottenendo un Consenso informato dovrebbe essere registrata nella documentazione conservata per l'incarico professionale ai fini del paragrafo 1.2 dello standard professionale.

**g)** Anche le comunicazioni con le parti interessate da cui è stato ottenuto il Consenso informato dovrebbero essere verificabili. Questo perché in caso di reclamo, indagine o causa legale, l'onere di provare che era stato ottenuto il Consenso informato spetta alla società regolata da RICS o al membro RICS che opera in modo autonomo o all'interno di una società non regolata. Se tali comunicazioni non sono avvenute per iscritto, potrebbe rivelarsi difficile provare il rilascio del Consenso informato, soprattutto se è trascorso del tempo, oppure se viene contestata l'attribuzione delle comunicazioni in questione provenienti dalla società regolata da RICS o dal membro RICS che opera in modo autonomo o all'interno di una società non regolata. Pertanto, se il Consenso informato viene ottenuto in un incontro di persona o per telefono, non appena possibile occorre inviare una comunicazione scritta con cui si riepiloga il consenso e le conclusioni della discussione. Per evitare possibili contestazioni, è opportuno che la prova attesti non solo che è stato ottenuto il *consenso*, ma che è stato ottenuto il *Consenso informato*, secondo la definizione data nella sezione "Definizioni" dello standard professionale.

**h)** L'appendice A presenta un esempio del tipo di documento che si può usare per ottenere il Consenso informato dai clienti o da altri soggetti interessati. Spetta comunque al membro RICS o alla società regolata decidere quale tipo di documento usare in ciascuna circostanza per ottenere il Consenso informato definito al paragrafo 4.5 dello standard professionale. Al fine di conformarsi allo standard professionale, la presentazione del Conflitto di interessi (o del rischio significativo di Conflitto di interessi) deve essere corretta e precisa, oltre che appropriata al livello di sofisticazione della persona firmataria, la quale deve firmare liberamente, dimostrando di comprendere la situazione.

**i)** Per rispettare i requisiti relativi all'ottenimento del Consenso informato, al potenziale cliente **deve** essere presentata, ed egli deve comprendere, la natura dell'interesse contrastante. Qualora non sia possibile ottenere questo risultato senza violare un obbligo di riservatezza nei confronti di un altro cliente o soggetto, la società regolata e il singolo membro RICS non potrà procedere con il nuovo incarico professionale.

## Nota di commento 5: conflitti per i quali il Consenso informato non è [o potrebbe non essere] sufficiente

**a)** In un incarico professionale controverso (o che ha ragionevoli prospettive di diventarlo), il Consenso informato probabilmente non è uno strumento adeguato per gestire un Conflitto tra parti. In un caso controverso, l'esistenza di un Conflitto tra parti comporta solitamente l'impossibilità di procedere con entrambi gli incarichi professionali.

**b)** Ottenere il Consenso informato non risolverà il Conflitto di interessi, o la situazione di significativo rischio di Conflitto di interessi, se il potenziale incarico è sottoposto a un regime legale o normativo speciale.

**c)** Un membro RICS non potrà ottenere il Consenso informato assumendo incarichi professionali in conflitto tra loro.

**d)** Si ricorda inoltre l'avvertenza contenuta nella nota di commento 7 sull'intrinseca difficoltà di ottenere un Consenso informato in caso di Conflitto di interessi diretto.

## Nota di commento 6: barriere informative

**a)** Accettare di porre in essere una Barriera informativa può essere di ausilio affinché un cliente o un altro soggetto presti il Consenso informato a un Conflitto tra parti, oppure per risolvere un Conflitto riguardante Informazioni riservate; tuttavia, di per sé la Barriera informativa non è una soluzione a un Conflitto di interessi. Per soddisfare i requisiti del paragrafo 1.1 dello standard professionale, il Consenso informato **deve** essere comunque ottenuto da tutte le parti interessate.

**b)** Quando è posta in essere una Barriera informativa, il consenso dovrebbe essere ottenuto da tutte le parti interessate, eccetto che in una situazione. Si tratta del caso in cui l'obbligo incompatibile per il quale è messa in atto la Barriera informativa è l'obbligo previsto dal requisito 2.1 dello standard professionale, ossia tutelare le Informazioni riservate appartenenti a una persona fisica o giuridica non più cliente della società in questione. In questo caso, come previsto al paragrafo 2.1 dello standard professionale (e dai principi di legge vigenti), l'obbligo della società di tutelare la riservatezza dell'ex cliente rimane efficace, sebbene RICS si aspetti che la società valuti la necessità di contattare l'ex cliente per chiedere il consenso alla creazione della Barriera informativa. Si veda la nota di commento 10(a) relativa alla persistenza dell'obbligo di riservatezza nei confronti degli ex clienti.

**c)** Se una Barriera informativa è parte di una soluzione che una società regolata concorda con due o più clienti per ottenere il Consenso informato, l'onere di garantire che essa funzioni effettivamente, e non semplicemente che avrebbe in teoria dovuto funzionare, spetta alla società regolata e al membro RICS. Pertanto, prima di trattarla come la soluzione a un Conflitto di interessi, i membri e la società regolata devono accertarsi che funzioni, non semplicemente adottare "adeguate misure" affinché funzioni. Per fare ciò, dovranno valutare e comprendere nel dettaglio come funzionano i propri uffici nella pratica: linee gerarchiche e direttive, posizioni, uso degli strumenti di digitazione e delle stampanti, e accesso alla posta elettronica e ad altre risorse elettroniche.

**d)** Poiché i doveri primari nello standard professionale sono obblighi dei singoli membri RICS e delle società regolate da RICS, è importante che le persone coinvolte nell'attuazione di una Barriera informativa si accertino personalmente che essa sarà efficace, e non deleghino tale responsabilità ai colleghi, né a una funzione direttiva centrale.

e) Realizzare un'efficace Barriera informativa richiede la valutazione della posizione di **tutte** le persone all'interno della società che potrebbero avere accesso alle informazioni, non solo delle persone che sono membri RICS.

### Nota di commento 7: conflitti di interessi diretti

- a) Anche se lo standard professionale non vieta a una società regolata o un singolo membro RICS di ottenere il Consenso informato per un Conflitto di interesse diretto, i rischi (per le società regolate, i singoli membri RICS e i clienti) spesso sono più rilevanti in presenza di un Conflitto di interessi diretto. In una condizione di questo tipo occorre prestare quindi attenzione nel decidere se chiedere il Consenso informato, e nell'ottenerlo.
- b) La definizione di Conflitto di interessi diretto (paragrafo 4.2(b) dello standard professionale) delimita il possibile conflitto agli interessi personali delle sole persone coinvolte, direttamente o indirettamente, in una specifica questione, escludendo gli interessi personali di tutte le altre persone della stessa società.
- c) Talvolta la prospettiva di futuri lavori e future segnalazioni di clienti (di qualunque provenienza) può presentare Conflitti di interessi diretti. L'esistenza (o il rischio significativo) del Conflitto di interessi è sufficiente per configurare una violazione del paragrafo 1.1 dello standard professionale: non deve esservi pregiudizio concreto agli interessi finanziari di alcuno. Ciò significa, ad esempio, che prima di procedere, e di ottenere il Consenso informato, potrebbe essere necessario comunicare la prospettiva di un futuro lavoro o una futura segnalazione. Se per qualunque motivo (ad es. per riservatezza), il potenziale cliente non può essere informato della prospettiva di futuri lavori o future segnalazioni, è possibile che l'incarico debba essere rifiutato.
- d) Le società regolate da RICS dovrebbero valutare quale sia la modalità migliore, per la propria società regolata, di conservare la documentazione degli interessi personali dei membri RICS allo scopo di evitare Conflitti di interessi diretti. Gli interessi personali possono comprendere interessi finanziari, rapporti personali, incarichi pubblici, incarichi direttivi, interessi commerciali o rapporti di lavoro.

### Nota di commento 8: attività di valutazione

- a) Lo standard professionale si applica alle attività di valutazione. In una valutazione è essenziale che il valutatore sia in grado di agire in modo indipendente e obiettivo: lavorare in presenza di un Conflitto di interessi presenta il serio rischio di pregiudicare la capacità del valutatore di farlo.
- b) Esula dall'ambito di queste note di commento dare indicazioni pratiche sull'applicazione dello standard professionale alle attività di valutazione. Per ulteriori istruzioni

dettagliate, i valutatori possono consultare il "Red Book" RICS (*RICS Valuation - Professional Standards Global 2014* e le successive edizioni) in quel momento in vigore.

### Nota di commento 9: agenzia

- a) Una società regolata che accetti dal venditore di un immobile l'incarico di agire da agente di vendita, deve prestare attenzione nell'accettare un incarico di consulenza per potenziali clienti per lo stesso immobile. Le posizioni del venditore e del potenziale cliente sono intrinsecamente opposte, e darebbero vita a un Conflitto di interessi per la società regolata, o quantomeno un significativo rischio di Conflitto di interessi. È possibile superare questa soluzione utilizzando una Barriera informativa e ottenendo il Consenso informato sia del venditore, sia dell'acquirente. Se la società che opera come agente di vendita ha prospettive di rilevanti guadagni in caso di accettazione dell'offerta del cliente acquirente, al momento della richiesta del Consenso informato il cliente venditore **deve** essere informato chiaramente della presenza di un Conflitto di interessi diretto, concreto o potenziale, da parte dell'agente di vendita.
- b) Per le società regolate da RICS e i membri RICS con sede nel Regno Unito che operano nel mercato immobiliare commerciale, lo standard professionale *Conflicts of interest – UK commercial property market investment agency* presenta ulteriori indicazioni.

### Nota di commento 10: informazioni riservate

- a) Il dovere di riservatezza non vale unicamente verso i clienti con cui vi è un rapporto corrente di remunerazione, ma anche verso i precedenti clienti e persino verso i clienti potenziali. Il dovere nei confronti del cliente è continuo e costante. Nel tempo, la potenziale rilevanza delle informazioni e la possibilità di insorgenza di un conflitto diminuiscono, ma non esiste un periodo fisso che si possa utilizzare per stabilire se l'obbligo di riservatezza genera ancora un conflitto con l'obbligo generale di un incarico successivo. La natura e la portata delle informazioni conservate sono un elemento determinante per valutare la possibilità di agire per conto di un altro cliente. Inoltre, anche la natura dell'incarico professionale originario e il tempo trascorso da quando è stato accettato sono rilevanti.
- b) Spesso dal contatto la società regolata o il membro RICS possono venire a conoscenza di informazioni di interesse per un altro cliente, anche quando un nuovo incarico professionale viene rifiutato a causa di un Conflitto di interessi. Queste informazioni costituiscono senza eccezione Informazioni riservate e non possono essere comunicate all'altro cliente, anche qualora manifesti un profondo interesse.

## Nota di commento 11: Offerenti concorrenti

**a)** Lo standard professionale 1.1 non impedisce necessariamente a una società regolata di agire per due o più clienti che concorrano per lo stesso bene che se aggiudicato da un cliente, diverrà non aggiudicabile per l'altro.

**b)** Legalmente (e ai sensi della definizione di Conflitto di Interessi), agire per offerenti concorrenti in quella circostanza si configura come Conflitto di Interessi, ma le società professionali agiscono comunemente per offerenti multipli e il Conflitto di Interessi può essere sanato:

- da ciascun cliente offerente che fornisca il Consenso Informato alla società che agisca per altri offerenti
- garantendo che nessuna persona in seno alla società regolata agisce, o è responsabile della supervisione del lavoro svolto, per più di uno di tali clienti, e
- adottando un'idonea Barriera Informativa.

Il fatto di ottenere il Consenso Informato in questa situazione consentirebbe alla società regolata di non dover fornire l'identità degli altri clienti a ciascun cliente (e, in effetti, lo standard professionale 2.1 impedisce alla società regolata di agire in tal senso).

**c)** In questa situazione semplice e comune, dovrebbe essere possibile soddisfare i requisiti della definizione di Consenso Informato con una formulazione più semplice rispetto a quella dell'Appendice A del presente standard professionale.

## Nota di commento 12: Data di decorrenza/transizione

Qualora una società regolata fosse già impegnata in un incarico professionale alla data di decorrenza del presente standard professionale (1° gennaio 2018), lo stesso si applicherebbe ai Conflitti di Interessi derivanti da eventuali incarichi professionali aggiuntivi che la medesima società regolata acquisisse dopo la data di decorrenza, nonostante il fatto che uno degli incarichi professionali pertinenti sia stato assunto prima del 1° gennaio 2018.

## Nota di commento 13: Conflitti derivanti da incarichi professionali

**a)** Qualora vi fosse una "convergenza" imprevista di due incarichi professionali per la stessa società regolata in seguito a sviluppi di uno di questi incarichi, l'applicazione pratica adeguata dello standard professionale richiederebbe normalmente di ottenere il Consenso Informato prima di procedere con i nuovi elementi che provocherebbero il Conflitto di Interessi.

**b)** Ad esempio, una società regolata ha incarichi professionali in essere:

- con il Cliente A, al quale presta servizi di consulenza per lo sviluppo continuativo di un sito; e
- con il Cliente B, al quale presta servizi di consulenza nella ricerca di beni in locazione o asset d'investimento idonei.

È evidente che lo sviluppo del sito del Cliente A potrebbe essere un asset idoneo per il Cliente B. L'applicazione pratica dello standard professionale richiederebbe che la società regolata ottenga il Consenso Informato da entrambi i clienti e informi il Cliente B degli sviluppi del sito del Cliente A. Al fine di evitare una violazione dello standard professionale 2.1, in questa situazione viene normalmente richiesta una Barriera Informativa. In fase di ottenimento del Consenso Informato, lo standard professionale non impedisce alla società di continuare a prestare la sua opera per il Cliente A o - fatto salvo il sito particolare - per il Cliente B.

## Nota di commento 14: Trasmissione di Informazioni riservate ad assicuratori e consulenti legali

**a)** È riconosciuto che le società regolate hanno l'obbligo di divulgare e comunicare informazioni ai loro assicuratori e, talvolta, esse potrebbero voler rivolgersi a un consulente legale per questioni relative a un cliente senza dover ottenere il consenso dallo stesso. All'epoca in cui il presente standard professionale viene pubblicato, vi sono incertezze, almeno nel diritto inglese, se, agendo in tal senso, le società regolate abbiano il diritto di trasmettere le Informazioni riservate ai loro assicuratori per la responsabilità civile professionale o consulenti legali esterni (si veda la sentenza del 2010 della Corte d'Appello del Regno Unito nella causa *Quinn vs. The Law Society*).

**b)** RICS riconosce che queste incertezze del diritto inglese lascino le società regolate a rischio di violazione dei loro obblighi nei confronti degli assicuratori o non consentano loro di richiedere consulenze legali. RICS raccomanda pertanto, come soluzione pratica, che le società inseriscano nelle condizioni di incarico una clausola che preveda il consenso anticipato del cliente qualora la società dovesse tramettere Informazioni riservate del medesimo ad assicuratori per la responsabilità civile professionale e consulenti legali. (Le condizioni di incarico rappresentano inoltre una buona opportunità per ottenere il consenso del cliente per eventuali divulgazioni aggiuntive delle Informazioni riservate che la società regolata preveda di dover fare, ivi comprese, ad esempio, nei confronti di società correlate o parti terze che possano richiedere le Informazioni riservate del cliente per fini legati all'incarico professionale).

## Appendice A: modello per l'ottenimento del consenso informato

Nell'esame di questo modello, si rimanda alla definizione di Consenso informato nella sezione "Definizioni" dello standard professionale, e alla Nota di commento 4.

Il presente modello per ottenere un Consenso informato deve intendersi unicamente come suggerimento: occorre pertanto valutarne l'adeguatezza alla propria condizione.

Il testo del Consenso informato deve essere chiaro, diretto e semplice.

Si osserva che RICS consiglia vivamente di registrare il Consenso informato per iscritto: si veda la Nota di commento 4(g)

A: **[nome del cliente]**

In riferimento al recente incarico affidato alla nostra società **[descrizione dell'incarico professionale, ad esempio: consulenza sulle potenzialità di sviluppo del terreno sito in Block 12, Plunkett's Farm, alla luce del vostro interesse ad acquistarlo].w**

Vi ringraziamo per aver scelto i nostri servizi.

Il nostro ente professionale, Royal Institution of Chartered Surveyors, ci obbliga a fornirvi alcune informazioni prima di confermare l'incarico.

L'incarico sarà assunto da me, **[nome(i)]**, con l'assistenza di **[nome(i)]**.

È mio dovere informarvi che **[descrizione del conflitto di interessi, ad esempio: il mio collega sig. A è incaricato della vendita per il venditore del terreno sito in Block 12, Plunkett's Farm]**.

Pertanto, secondo le nostre regole deontologiche, la mia società si trova in Conflitto di interessi. Si tratta di un "Conflitto tra parti", che si verifica quando l'obbligo che una società professionale ha nei confronti di un cliente è in contrasto con quello nei confronti di un altro cliente.

Nello specifico caso, vi è un conflitto di interessi perché **[inserire la spiegazione del conflitto, ad esempio: il nostro obbligo nei vostri confronti è garantire che siate pienamente informati delle prospettive di sviluppo del terreno, anche se dovesse portare alla vostra decisione di non acquistarlo, mentre il nostro obbligo nei confronti del venditore è tentare di garantire la conclusione della vendita]**.

Nello specifico caso riteniamo che sia nell'interesse sia vostro sia **[inserire l'altra parte, ad es. venditore/ acquirente/ proprietario/conducente/ecc.]** che la nostra società proceda con entrambi gli incarichi professionali perché **[inserire perché è nell'interesse del CLIENTE procedere, ad es.: vi sono pochissime società nella zona che dispongono delle necessarie competenze]**.

Per contenere gli effetti del Conflitto di interessi, **[inserire le misure di contrasto adottate, ad es.: nello svolgimento dei rispettivi incarichi io e la sig.ra Y saremo separati dal sig. A da una Barriera informativa. Pertanto [illustrare il funzionamento della Barriera informativa in questo specifico caso, ad es.:] noi e i nostri rispettivi team non condivideremo le informazioni riservate con l'altra parte, non esamineremo in alcun modo le questioni dell'altra parte, manterremo archivi fisici ed elettronici separati, non condivideremo apparecchiature informatiche né stampanti, ecc.]**.

Adottando queste precauzioni, da un punto di vista professionale riteniamo di essere in grado di accettare l'incarico di consulenza nei vostri confronti **[riportare la natura dell'incarico professionale, ad es.: relativo alle potenzialità di sviluppo del terreno sito in Block 12, Plunkett's Farm]**. Vi consigliamo, tuttavia, di dedicare del tempo a leggere questa comunicazione con attenzione e di accertarvi di comprenderla in ogni suo aspetto. In caso contrario vi consigliamo di inviarla ai vostri **[consulenti legali/contabili/altri professionisti]** e di esaminarla con loro.

Se riterrete opportuno procedere con l'assegnazione dell'incarico, vi invitiamo a dichiarare il vostro consenso firmando e restituendoci la presente lettera.

Firmato:

**[nome del cliente/nomi dei clienti. Nota: occorre chiedere a ciascun cliente di firmare se, ad esempio, si richiede il consenso di una coppia.]**

Data:



## Fiducia attraverso gli standard internazionali

RICS sviluppa e regola le più importanti qualifiche professionali e gli standard riconosciuti negli ambiti della valutazione, dello sviluppo e della gestione del real estate, del territorio, delle costruzioni e delle infrastrutture. Il nostro nome è sinonimo di qualità: promuovendo l'utilizzo coerente degli standard assicuriamo la trasparenza del mercato e la crescita dei settori in cui operiamo.

### America

---

**America Latina**

[ricsamericalatina@rics.org](mailto:ricsamericalatina@rics.org)

**Nord America**

[ricsamericas@rics.org](mailto:ricsamericas@rics.org)

### APAC

---

**ASEAN**

[ricsasean@rics.org](mailto:ricsasean@rics.org)

**Cina (Hong Kong)**

[ricshk@rics.org](mailto:ricshk@rics.org)

**Cina (Shanghai)**

[ricschina@rics.org](mailto:ricschina@rics.org)

**Giappone**

[ricsjapan@rics.org](mailto:ricsjapan@rics.org)

**Oceania**

[oceania@rics.org](mailto:oceania@rics.org)

**Asia Meridionale**

[ricsindia@rics.org](mailto:ricsindia@rics.org)

### EMEA

---

**África**

[ricsafrica@rics.org](mailto:ricsafrica@rics.org)

**Europa**

[ricseurope@rics.org](mailto:ricseurope@rics.org)

**Irlanda**

[ricsireland@rics.org](mailto:ricsireland@rics.org)

**Medio Oriente**

[ricsmiddleeast@rics.org](mailto:ricsmiddleeast@rics.org)

**Regno Unito (RICS HQ)**

[contactrics@rics.org](mailto:contactrics@rics.org)