

Raccomandazioni per la valutazione di conformità di parte terza accreditata ai requisiti definiti nella norma UNI 11558 “Valutatore immobiliare - Requisiti di conoscenza, abilità e competenza”

Recommendations for third party conformity assessment to UNI 11558 “Property valuer - Knowledge, skills and competence requirements”

La prassi di riferimento fornisce una serie di raccomandazioni per la valutazione di conformità di parte terza accreditata ai requisiti del valutatore immobiliare, ossia della figura professionale che esercita attività di stima e valutazione immobiliare secondo quanto definito nella UNI 11558.

Pubblicata il 15 giugno 2016

ICS 03.120.20, 03.080.30



© UNI
Via Sannio 2 – 20137 Milano
Telefono 02 700241
www.uni.com – uni@uni.com

Tutti i diritti sono riservati.

I contenuti possono essere riprodotti o diffusi (anche integralmente) a condizione che ne venga data comunicazione all'editore e sia citata la fonte.

Documento distribuito gratuitamente da UNI.

PREMESSA

La presente prassi di riferimento UNI/PdR 19:2016 non è una norma nazionale, ma è un documento pubblicato da UNI, come previsto dal Regolamento UE n.1025/2012, che raccoglie prescrizioni relative a prassi condivise all'interno dei seguenti soggetti firmatari di un accordo di collaborazione con UNI:

Rete Nazionale Professioni Area Tecnica - RTP*Via Barberini, 68**00187 Roma****ACCREDIA – ENTE ITALIANO DI ACCREDITAMENTO****Via Guglielmo Saliceto, 7/9**00161 Roma*

La presente prassi di riferimento è stata elaborata dal Tavolo “Valutazione di conformità alla UNI 11558”, condotto da UNI, costituito dai seguenti esperti:

*Antonio Benvenuti – Project Leader (Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati)**Giampiero Bambagioni (Coordinatore GL UNI Stima del valore di mercato degli immobili)**Riccardo Bisagno (ACCREDIA)**Gianfranco Brusa (ACCREDIA)**Giancarlo Colferai (Commissione UNI Valutazione della conformità - CEPAS)**Gianni Guizzardi (Consiglio dell'Ordine Nazionale dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali)**Riccardo Pellegatta (Consiglio Nazionale degli Ingegneri)**Paolo Pesando (GL UNI Stima del valore di mercato degli immobili - Confcommercio)**Gianni Pezzuolo (GL UNI Stima del valore di mercato degli immobili - ENIC)**Paolo Pisciotta (Consiglio Nazionale Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori)**Alessandra Zacchetti (ACCREDIA)*

La presente prassi di riferimento è stata ratificata dal Presidente dell'UNI il 13 giugno 2016.

Le prassi di riferimento, adottate esclusivamente in ambito nazionale, rientrano fra i “prodotti della normazione europea”, come previsti dal Regolamento UE n.1025/2012, e sono documenti che introducono prescrizioni tecniche, elaborati sulla base di un rapido processo ristretto ai soli autori, sotto la conduzione operativa di UNI.

Le prassi di riferimento sono disponibili per un periodo non superiore a 5 anni, tempo massimo dalla loro pubblicazione entro il quale possono essere trasformate in un documento normativo (UNI, UNI/TS, UNI/TR) oppure devono essere ritirate.

Chiunque ritenesse, a seguito dell'applicazione della presente prassi di riferimento, di poter fornire suggerimenti per un suo miglioramento è pregato di inviare i propri contributi all'UNI, Ente Nazionale Italiano di Unificazione, che li terrà in considerazione.

SOMMARIO

1	SCOPO E CAMPO DI APPLICAZIONE	3
2	RIFERIMENTI NORMATIVI E LEGISLATIVI.....	3
3	TERMINI E DEFINIZIONI	3
4	PRINCIPIO	4
5	ORGANIZZAZIONI CHE EFFETTUANO LA VALUTAZIONE DI CONFORMITÀ.....	4
6	LIVELLI PROFESSIONALI DEL VALUTATORE IMMOBILIARE.....	4
7	PROCESSO DI CERTIFICAZIONE	5
7.1	GENERALITÀ	5
7.2	ACCESSO	5
7.3	PROCESSO DI VALUTAZIONE DELLE COMPETENZE	5
7.3.1	GENERALITÀ.....	5
7.3.2	INDICAZIONI PER LA VALUTAZIONE DEI CANDIDATI.....	6
7.3.3	INDICAZIONI PER LA VALUTAZIONE DI CANDIDATI DI COMPROVATA ED ELEVATA QUALIFICAZIONE	6
7.3.4	PROCESSO DI ESAME	8
7.4	CERTIFICAZIONE DEI VALUTATORI IMMOBILIARI	10
7.5	MANTENIMENTO E RINNOVO DELLA CERTIFICAZIONE.....	11
7.6	TRASFERIMENTO DELLA CERTIFICAZIONE	11
7.7	USO DEL LOGO DI CERTIFICAZIONE O DEL MARCHIO.....	12
	APPENDICE A – ESEMPIO DI CURRICULUM VITAE.....	13
	BIBLIOGRAFIA.....	14

1 SCOPO E CAMPO DI APPLICAZIONE

La presente prassi di riferimento fornisce una serie di raccomandazioni per la valutazione di conformità di parte terza accreditata ai requisiti del valutatore immobiliare, ossia della figura professionale che esercita attività di stima e valutazione immobiliare secondo quanto definito nella UNI 11558.

2 RIFERIMENTI NORMATIVI E LEGISLATIVI

La presente prassi di riferimento rimanda, mediante riferimenti datati e non, a disposizioni contenute in altre pubblicazioni. Tali riferimenti normativi e legislativi sono citati nei punti appropriati del testo e sono di seguito elencati. Per quanto riguarda i riferimenti datati, successive modifiche o revisioni apportate a dette pubblicazioni valgono unicamente se introdotte nel presente documento come aggiornamento o revisione. Per i riferimenti non datati vale l'ultima edizione della pubblicazione alla quale si fa riferimento.

UNI 11558:2014 Valutatore immobiliare - Requisiti di conoscenza, abilità e competenza

UNI CEI EN ISO/IEC 17024 Valutazione della conformità - Requisiti generali per organismi che operano nella certificazione delle persone

3 TERMINI E DEFINIZIONI

Ai fini del presente documento valgono i termini e le definizioni di cui alla UNI 11558 ed i seguenti:

3.1 candidato: Richiedente che possiede i prerequisiti specificati ed è stato ammesso al processo di certificazione.

[UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012, punto 3.14]

3.2 imparzialità: Presenza reale di obiettività.

NOTA 1 Obiettività significa che non esistono conflitti di interesse o che questi sono stati risolti in modo da non influenzare negativamente le conseguenti attività dell'organismo di certificazione.

NOTA 2 Altri termini utili per trasmettere il concetto d'imparzialità sono: indipendenza, assenza di conflitto di interesse, assenza di preconcetti, assenza di pregiudizi, neutralità, onestà, apertura mentale, equità, distacco, equilibrio.

[UNI CEI EN ISO/IEC 17021-1:2015, punto 3.2]

3.3 processo di certificazione: Attività mediante le quali un organismo di certificazione stabilisce che una persona soddisfa i requisiti di certificazione, compresi la domanda, la valutazione, la decisione relativa alla certificazione, il rinnovo della certificazione e l'utilizzo di certificati, e di loghi/marchi.

[UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012, punto 3.1]

3.4 valutatore immobiliare: Soggetto che possiede le necessarie qualifiche, conoscenze, abilità e competenze per esercitare l'attività di stima e valutazione immobiliare. Il valutatore è tenuto a rispettare il relativo codice di condotta.

[UNI 11558:2014, punto 3.22]

4 PRINCIPIO

La presente prassi di riferimento è stata elaborata per fornire una serie di indicazioni di carattere applicativo in relazione alla norma UNI 11558 che definisce i requisiti di conoscenza, abilità e competenza del valutatore immobiliare. Il documento fornisce gli elementi base per la trasparenza e l'uniformità dei processi di valutazione e di certificazione gestiti dagli organismi di certificazione accreditati in conformità alla UNI CEI EN ISO/IEC 17024 da un organismo di accreditamento riconosciuto dal proprio Stato membro ai sensi del Regolamento 765/2008, firmatario degli accordi MLA per la certificazione del personale sulla base della UNI 11558.

La presente prassi di riferimento è stata strutturata in modo coerente nel rispetto della UNI 11558 evidenziando gli aspetti operativi tipici del processo di certificazione (procedure di esame, mantenimento e rinnovo).

5 ORGANIZZAZIONI CHE EFFETTUANO LA VALUTAZIONE DI CONFORMITÀ

Per garantire l'efficacia ed efficienza del processo di certificazione e il massimo valore dei risultati della valutazione dei requisiti di cui alla UNI 11558, l'organizzazione che effettua la valutazione di conformità deve essere strutturata in modo da:

- garantire i necessari requisiti di indipendenza, imparzialità, trasparenza, competenza e assenza di conflitti di interesse;
- assicurare l'omogeneità delle valutazioni;
- definire, adottare e rispettare un proprio sistema qualità documentato, nonché un proprio codice deontologico.

I requisiti sopra indicati si intendono assolti da organismi di certificazione delle persone accreditati in conformità alla norma UNI CEI EN ISO/IEC 17024 ai sensi del Regolamento (CE) n. 765/2008 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 9 luglio 2008.

6 LIVELLI PROFESSIONALI DEL VALUTATORE IMMOBILIARE

La valutazione degli immobili è un'attività complessa, che implica anche importanti conseguenze socio-economiche e che pertanto non può essere svolta secondo criteri di notorietà, per cui occorrono abilitazione e specifiche competenze. Per favorire l'accesso al processo di certificazione degli aventi titolo come previsto al punto 4.3 della UNI 11558, si ritiene opportuno stabilire i due livelli di certificazione descritti qui di seguito, individuati in base alle metodiche di stima normalmente applicate e riconosciute a livello nazionale e internazionale. I livelli di certificazione devono essere indicati dall'organismo di certificazione nello schema di certificazione e come tali devono essere riportati nei certificati rilasciati dall'organismo medesimo:

Valutatore immobiliare Livello Base Valutazione di immobili che comportano metodiche di stima per le quali è possibile calcolare il valore mediante il confronto di mercato (escluso i criteri applicabili alle stime di massa), la capitalizzazione diretta oppure il criterio del costo;

Valutatore immobiliare Livello Avanzato Valutazione di tutte le tipologie immobiliari utilizzando anche metodiche finanziarie complesse, quali capitalizzazione finanziaria e flusso di cassa scontato.

7 PROCESSO DI CERTIFICAZIONE

7.1 GENERALITÀ

Si forniscono qui di seguito gli elementi per la valutazione dei risultati del percorso formativo e di apprendimento del valutatore immobiliare, finalizzati alla certificazione. Sono definite le modalità di accesso alla certificazione, le indicazioni in merito ai metodi di valutazione delle competenze, nonché quelle relative al mantenimento, al rinnovo e al trasferimento della certificazione.

L'organizzazione che effettua la valutazione deve predisporre un documento (procedura/istruzione) nel quale sia descritto il processo di certificazione. Tale documento deve contenere, in particolare, parametri di valutazione oggettivi e codificati da utilizzare sia per le prove (scritte ed eventualmente orali), che per la valutazione dei prerequisiti di ammissione all'esame.

Solo i candidati che hanno superato la verifica documentale dei prerequisiti indicati al punto 7.2 seguente possono accedere agli esami.

7.2 ACCESSO

L'organizzazione che effettua la valutazione deve verificare che il richiedente soddisfi i requisiti indicati al punto 4.3 della UNI 11558, verificando anche la coerenza fra l'attività di valutazione immobiliare effettuata e il livello di certificazione richiesto (base o avanzato).

Per quanto riguarda il concetto di "legittimato", l'organismo di certificazione deve richiedere al candidato il riferimento di legge specifico che espliciti tale legittimazione.

Il candidato deve fornire il curriculum professionale ai sensi dell'art.46 e 76 del DPR 445/2000 (autodichiarazione) comprovante un'esperienza professionale specifica nel settore di almeno 3 anni, contenente l'elenco sintetico delle valutazioni immobiliari svolte in modo continuativo nell'ultimo triennio, indicando la data, la tipologia di immobile, il tipo di procedimento e l'importo stimato. Per redigere tale elenco è possibile far riferimento anche ad una valutazione immobiliare comprendente un portafoglio di immobili. Il richiedente si impegna, nel rispetto della privacy, a fornire su esplicita richiesta dell'organizzazione che effettua la valutazione di conformità, copia delle valutazioni effettuate.

Inoltre deve essere resa disponibile copia della polizza assicurativa in corso di validità per i rischi derivanti dall'attività di valutazione immobiliare.

NOTA L'Appendice A fornisce un esempio di curriculum professionale con le informazioni minime necessarie.

7.3 PROCESSO DI VALUTAZIONE DELLE COMPETENZE

7.3.1 GENERALITÀ

La valutazione dei risultati dell'apprendimento del candidato è eseguita sulla base delle conoscenze, delle abilità e delle competenze di cui al punto 5 della UNI 11558, con particolare riferimento al Prospetto 1 del punto 7.3.4.2 riportato qui di seguito, relativo ai punteggi assegnati alle domande d'esame.

7.3.2 INDICAZIONI PER LA VALUTAZIONE DEI CANDIDATI

I metodi di valutazione da applicare per i candidati non rientranti tra i soggetti di comprovata ed elevata qualificazione constano in due prove scritte riferite ai contenuti del punto 5.2 della UNI 11558, come descritte qui di seguito.

- a. Prima prova scritta da realizzarsi in massimo 120 minuti:
 - a.1 n° 20 domande con risposte chiuse di carattere generale, sugli argomenti indicati al punto 5.1 della UNI 11558, con minimo tre risposte per ciascuna domanda;
 - a.2 n° 5 esercizi con risposte chiuse sostenute dall'evidenza del calcolo, su tematiche non trattate nel caso di studio (esame b), sugli argomenti indicati al punto 5.2 della UNI 11558, con minimo tre risposte per ciascuna domanda;
- b. Seconda prova scritta da realizzarsi in massimo 120 minuti, differenziata per i due livelli Base e Avanzato:

analisi e risoluzione di n° 1 un caso studio da elaborare con calcoli, predisposto in base ad una traccia che conduca a risultati univoci (almeno tre risposte chiuse di cui una corretta). L'esaminatore in sede di valutazione della prova deve essere in possesso della traccia di soluzione del caso studio.

Le prove di esame devono svolgersi secondo quanto descritto al punto 7.3.4 relativo al processo di esame.

7.3.3 INDICAZIONI PER LA VALUTAZIONE DI CANDIDATI DI COMPROVATA ED ELEVATA QUALIFICAZIONE

La valutazione dei candidati di comprovata ed elevata qualificazione come definiti al punto 6.1 della UNI 11558 è un metodo alternativo agli esami, ma deve prevedere comunque un'attività di valutazione dei metodi previsti per il Valutatore Immobiliare Livello Avanzato.

Per candidati che rientrano tra i soggetti definiti al punto 6.1 della UNI 11558, quali persone di comprovata ed elevata qualificazione, possono presentarsi le seguenti casistiche:

- a) docenti che erogano insegnamenti di estimo e valutazioni in Corsi curriculari ordinari e/o in Corsi post lauream (Master, Corsi di Perfezionamento, Dottorati di Ricerca, Corsi di Alta Formazione) nelle Università pubbliche o private legalmente riconosciute e i Direttori dei Corsi post lauream presso Università pubbliche o private legalmente riconosciute;
- b) docenti che erogano insegnamenti in corsi qualificati da organismo di certificazione accreditato UNI 11558, specificamente rivolti alla preparazione professionale in vista dell'esame per valutatore immobiliare certificato;
- c) docenti, appartenenti al c.m. SG51, che erogano insegnamenti di estimo presso Istituti di Istruzione Secondaria Superiore;
- d) professionisti con esperienza professionale almeno decennale.

Per i candidati di cui al punto 7.3.3, lettera a), l'organizzazione che effettua la valutazione di conformità deve richiedere che sia fornito, oltre al curriculum che evidenzia un'attività di

insegnamento di estimo e valutazioni , anche il programma del corso (o Master, o Corso di Perfezionamento, o Dottorato di Ricerca, o Corso di Alta Formazione) degli ultimi 3 anni accademici, dal quale si evinca il diretto coinvolgimento didattico (o direttivo) nell'insegnamento delle metodologie di valutazione previste nelle *best practice* internazionali e nazionali.

Inoltre deve essere presentata una documentazione dell'attività estimativa effettuata che consista in almeno 10 elaborati, comprendenti le diverse metodologie di valutazione riconducibili al Livello Avanzato e previste nelle *best practice* internazionali e nazionali.

Dei 10 elaborati sopraindicati, possono essere presentati, in sostituzione di 6 elaborati, 3 pubblicazioni qualificate, riconducibili al candidato, sulle diverse metodologie di valutazione previste nelle *best practice* internazionali e nazionali.

Per i candidati di cui al punto 7.3.3, lettera b), l'organizzazione che effettua la valutazione di conformità deve richiedere che sia fornito, un curriculum che evidenzi un'attività di insegnamento complessivamente almeno quinquennale e continuativa, e un'attività estimativa effettuata almeno decennale e continuativa. Inoltre deve essere prodotto il programma del corso degli ultimi 5 anni, dal quale si evinca il diretto coinvolgimento didattico nell'insegnamento delle metodologie di valutazione previste nelle *best practice* internazionali e nazionali.

Infine, deve essere presentata una documentazione dell'attività estimativa effettuata che consista in almeno 15 elaborati, comprendenti le diverse metodologie di valutazione previste riconducibili al Livello Avanzato e nelle *best practice* internazionali e nazionali.

Possono essere presentati, in sostituzione di 6 elaborati, 3 pubblicazioni qualificate sulle diverse metodologie di valutazione previste nelle *best practice* internazionali e nazionali.

Per i candidati di cui al punto 7.3.3, lettera c) l'organizzazione che effettua la valutazione di conformità deve richiedere che sia fornito, un curriculum che evidenzi un'attività di insegnamento complessivamente almeno decennale e continuativa, e un'attività estimativa effettuata almeno decennale e continuativa. Inoltre deve essere prodotto il programma del corso degli ultimi 5 anni, dal quale si evinca il diretto coinvolgimento didattico nell'insegnamento delle metodologie di valutazione previste nelle *best practice* internazionali e nazionali.

Infine, deve essere presentata una documentazione dell'attività estimativa effettuata che consista in almeno 15 elaborati, comprendenti le diverse metodologie di valutazione riconducibili al Livello Avanzato e previste nelle *best practice* internazionali e nazionali.

Possono essere presentati, in sostituzione di 6 elaborati, 3 pubblicazioni qualificate sulle diverse metodologie di valutazione previste nelle *best practice* internazionali e nazionali.

Per i candidati di cui al punto 7.3.3, lettera d) l'organizzazione che effettua la valutazione di conformità deve richiedere che sia fornita una documentazione dell'attività estimativa effettuata, che deve essere almeno decennale e continuativa. La documentazione dell'attività estimativa effettuata deve consistere in almeno 20 elaborati, comprendenti le diverse metodologie di valutazione riconducibili al Livello Avanzato e previste nelle *best practice* internazionali e nazionali.

Possono essere presentati, in sostituzione di 6 elaborati, 3 pubblicazioni qualificate sulle diverse metodologie di valutazione previste nelle *best practice* internazionali e nazionali.

Per pubblicazioni qualificate si intendono testi monografici, nonché articoli riguardanti le tematiche estimative moderne che siano stati pubblicati su riviste specializzate autorevoli, redatti come singolo autore o insieme ad altri autori purchè si evinca, in questo ultimo caso, il contributo specifico e inequivocabile del richiedente la certificazione.

Tutti gli elaborati devono essere presentati nel rispetto della privacy allegando un elenco in forma di dichiarazione sostitutiva di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000.

L'organismo di certificazione verifica a campione la veridicità degli elaborati presentati.

7.3.4 PROCESSO DI ESAME

7.3.4.1 MODALITÀ OPERATIVA DI SVOLGIMENTO DELL'ESAME

L'organizzazione che effettua la valutazione di conformità deve prevedere la costituzione di un'apposita commissione responsabile della gestione degli aspetti ordinari e straordinari che possono intervenire nello svolgimento della prova.

Nella commissione d'esame deve essere presente almeno una persona con competenza tecnica specifica nel settore della valutazione immobiliare. Tale commissario deve essere sempre presente presso la sede degli esami per tutta la durata della sessione degli esami stessi.

Il parere di questa/e persona/e è vincolante ai fini del superamento o meno dell'esame. La competenza tecnica di questa persona o gruppo di persone può essere dimostrata tramite:

- possesso della certificazione accreditata (dal proprio ente o da altri, anche precedentemente all'emissione del presente schema) da almeno un anno come valutatore immobiliare, in conformità alla norma UNI 11558, coerente con il livello di esame da sviluppare, con esperienza professionale complessiva nel campo della valutazione immobiliare di almeno 5 anni,

oppure

- possesso della qualifica di esaminatore rilasciata dall'organismo di certificazione.

In ogni caso l'organizzazione che effettua la valutazione di conformità deve dotarsi di procedure e criteri per la composizione della commissione d'esame tali da assicurare che la stessa sia composta da commissari che dispongano della competenza complessiva adeguata per svolgere l'esame.

L'organizzazione che effettua la valutazione di conformità e che indice la sessione di prova, deve indicare la struttura presso cui verrà svolto l'esame e deve nominare un numero di commissari e sorveglianti commisurato al numero di candidati iscritti all'esame, nella misura minima di 1/20.

Il/i commissario/i, ha/hanno la responsabilità di:

- verificare l'identità dei candidati tramite il confronto tra la lista degli iscritti ed il controllo di un documento d'identità in corso di validità;
- procedere all'avvio della prova comunicando le modalità e il tempo di esecuzione della prova stessa;

- controllare che i candidati eseguano la prova senza ricorrere all'utilizzo di strumenti di supporto esterni (per esempio: cellulari, libri di testo, collegamenti web, dispense di corsi, copie di appunti, ecc), fatta eccezione per la calcolatrice scientifica non programmabile ed il prontuario delle formule, e senza collaborazioni con altri candidati;
- allo scadere del tempo stabilito per la prova procedere alla chiusura della prova d'esame;
- a conclusione della giornata di prova redigere un verbale, riportando, in particolare, eventuali anomalie occorse nello svolgimento della stessa.

Qualora lo spazio dei locali metta a rischio la corretta esecuzione degli esami, si devono prevedere diversi set di domande d'esame che devono essere distribuiti in modo alterno ai candidati.

I commissari di esame devono dichiarare per iscritto di non avere conflitti di interesse con i candidati da esaminare e di non essere stati loro docenti negli ultimi 2 anni.

Al fine di garantire l'uniformità di valutazione e dei contenuti delle domande, l'organizzazione che effettua la valutazione di conformità deve prevedere delle griglie di correzione.

Inoltre, per le prime prove scritte la commissione di esame deve preparare un database di domande almeno doppio rispetto a quelle presentate all'esame. Successivamente al primo esame di certificazione, il numero delle domande deve essere ulteriormente incrementato al fine di ottenere un'adeguata rotazione tale da non rischiare di riproporre le stesse domande negli esami successivi.

7.3.4.2 PROVA D'ESAME E CRITERI DI VALUTAZIONE

Per garantire l'omogeneità delle valutazioni, nelle prove di esame previste al punto 7.3.2 per la verifica delle abilità e competenze individuate al punto 5.2 della UNI 11558, devono essere assegnati dei valori ai punteggi delle domande secondo l'articolazione descritta nel Prospetto 1 riportato qui di seguito:

PROVA D'ESAME		Punteggio
a.1	n° 20 domande chiuse di carattere generale	30
a.2	n° 5 esercizi con risposte chiuse su tematiche non trattate nel caso di studio (esame b)	30
b	presentazione di n° 1 un caso studio da elaborare con calcoli, predisposto in base ad una traccia che conduca a risultati univoci (almeno tre risposte chiuse di cui una corretta)	40

Prospetto 1 – Valori del punteggio di ponderazione delle domande d'esame

Per ciascuna prova d'esame il candidato deve riportare un punteggio uguale o maggiore al 50%.

Il valore assegnato ad ogni singola domanda deve essere in funzione della ponderazione attribuita e della difficoltà della stessa. L'organizzazione che effettua la valutazione di conformità deve specificare le modalità in base alle quali è stabilita la difficoltà delle domande.

In funzione dei due diversi livelli di certificazione indicati al punto 6.1, è possibile acquisire mediante esame:

- a) la certificazione del Valutatore immobiliare Livello Base;
- b) la certificazione del Valutatore immobiliare Livello Avanzato;
- c) chi è già in possesso della certificazione del Valutatore immobiliare Livello Base, potrà conseguire la certificazione del Valutatore immobiliare Livello Avanzato sostenendo e superando le prove di esame tipo a.2 e b.

In relazione alle abilità e competenze, la discriminante tra il Valutatore immobiliare Livello Base e il Valutatore immobiliare Livello Avanzato risiede nella capacità di applicazione dei procedimenti di valutazione della capitalizzazione finanziaria e dell'analisi del flusso di cassa scontato. Ne deriva che l'esame di cui al punto c) sopra indicato, deve prevedere la verifica di tali conoscenze.

Si riportano qui di seguito gli argomenti che devono essere come minimo materia di valutazione per l'esame di cui al punto c) (passaggio da Valutatore immobiliare Livello Base a Valutatore immobiliare Livello Avanzato):

- saggio rendimento interno;
- valore attuale netto;
- attualizzazione;
- saggio di capitalizzazione finale (going-out rate);
- applicazione capitalizzazione finanziaria
- applicazione analisi del flusso di cassa scontato.

Resta inteso che la certificazione di Valutatore immobiliare Livello Avanzato implica che le prove d'esame debbano comprendere la verifica della capacità di applicazione di tutti i procedimenti di valutazione immobiliare.

La prova d'esame di tipo a.2 deve durare 80 minuti ove svolta separatamente.

L'esame di certificazione si intende superato con un punteggio non inferiore al 60% del punteggio complessivo.

Nei casi in cui il risultato delle prove scritte sia uguale o maggiore al 55% del punteggio totale, ma non sia raggiunta la sufficienza necessaria per il superamento dell'esame, la commissione d'esame può decidere di approfondire le tematiche carenti con un esame orale.

Se il candidato ha superato una o due delle prove scritte, può sostenere l'esame per la/le prova/e non superata/e in una ulteriore sessione di esame, da svolgersi entro un anno.

7.4 CERTIFICAZIONE DEI VALUTATORI IMMOBILIARI

Superate le prove previste, l'organismo di certificazione accreditato che effettua la valutazione rilascia un certificato della validità di 6 anni, con valutazione intermedia dei crediti formativi ogni 3 anni.

Il certificato, può avere forma di lettera o altra forma, e deve essere approvato da un membro responsabile del personale dell'organismo di certificazione accreditato che ha effettuato la valutazione di conformità alla UNI 11558, nel rispetto della UNI CEI EN ISO/IEC 17024.

Il certificato per il valutatore immobiliare secondo la UNI 11558 deve essere chiaramente riconducibile al candidato, e deve riportare le seguenti informazioni minime:

- il nome ed il cognome della persona certificata, il numero di certificazione e il livello di certificazione;
- il riferimento alla UNI 11558;
- la data di prima certificazione, la data dell'attuale emissione e la data di scadenza;
- il nome, il logo ed i dati relativi all'organizzazione che ha effettuato la valutazione con i relativi eventuali riferimenti di accreditamento dell'organismo di accreditamento riconosciuto dal proprio stato membro ai sensi del Regolamento 765/2008, firmatario degli accordi MLA per la certificazione del personale;
- la data dell'ultimo rinnovo (ove applicabile).

7.5 MANTENIMENTO E RINNOVO DELLA CERTIFICAZIONE

Durante il periodo di validità della certificazione, l'organizzazione che ha svolto la valutazione di conformità deve esercitare un controllo sui soggetti che hanno conseguito la certificazione per verificare il perdurare della conformità ai requisiti stabiliti dalla UNI 11558.

I criteri di mantenimento annuale della certificazione nel corso del periodo di validità prevedono che il soggetto:

- abbia mantenuto in esercizio la propria attività professionale, documentata mediante produzione di un elenco delle attività svolte;
- dichiarare eventuali reclami e/o contenziosi ricevuti e la loro eventuale risoluzione.

Ogni tre anni, il soggetto certificato deve dimostrare di aver conseguito almeno 60 crediti formativi, così come descritti nell' Appendice C della UNI 11558.

La validità della certificazione è rinnovata al termine del periodo di 6 anni, tramite la verifica documentale del mantenimento delle competenze, effettuata tramite la valutazione di almeno tre perizie, coerenti con il livello di certificazione e secondo le metodologie previste per tale livello.

7.6 TRASFERIMENTO DELLA CERTIFICAZIONE

Il trasferimento di un certificato rilasciato in capo ad una persona fisica, può essere perfezionato solo se l'organizzazione che riemette il certificato (organizzazione subentrante) è in possesso della sintesi degli esiti relativi all' esame, in base al livello di certificazione.

L'organizzazione cedente, entro due mesi dalla data della richiesta, deve rendere disponibile al soggetto richiedente la documentazione sopra citata.

In caso di inottemperanza da parte dell'organismo cedente, il candidato può esporre istanza all'organismo che ha rilasciato l'accreditamento.

Inoltre, la persona fisica, deve produrre una dichiarazione, ai sensi del D.P.R. 445/2000 (artt. 46 e 76) all'organizzazione subentrante che chiarisca:

- la situazione aggiornata dello stato del certificato;
- reclami e/o contenziosi legali relativi alle attività effettuate in relazione alla certificazione posseduta nello schema specifico;
- eventuali provvedimenti per inosservanza del Codice Deontologico;
- il numero e la tipologia delle valutazioni immobiliari effettuate dalla data dell'ultimo rinnovo della certificazione con i relativi riferimenti;
- le ragioni della richiesta di trasferimento.

All'atto della richiesta di trasferimento l'organismo di certificazione ricevente deve prevedere la verifica del mantenimento delle competenze tramite un esame orale della durata minima di 30 minuti riguardante gli argomenti di cui al punto 5.2 della UNI 11558, in funzione del livello di certificazione richiesto.

Gli oneri relativi alla pratica di trasferimento, posti a carico della persona fisica, a favore dell'organizzazione cedente, devono da questo essere resi noti alla persona fisica già al momento della sottoscrizione del contratto, riportati nel tariffario dell'organizzazione ed accettati esplicitamente.

7.7 USO DEL LOGO DI CERTIFICAZIONE O DEL MARCHIO

Le organizzazioni che effettuano la valutazione di conformità devono prevedere regole per la concessione del proprio Logo/Marchio di certificazione alle persone certificate.

APPENDICE A – ESEMPIO DI CURRICULUM VITAE

INFORMAZIONI PERSONALI

Nome (i) Cognome (i)



via, numero civico, codice postale, città, paese

numero telefonico telefono cellulare

indirizzo e-mail

Sesso Indicare il sesso | Data di nascita gg/mm/aaaa | Nazionalità Indicare la nazionalità

POSIZIONE RICOPERTA TITOLO DI STUDIO

Posizione ricoperta / titolo di studio

ESPERIENZA PROFESSIONALE

[Inserire separatamente le esperienze professionali in relazione all'attività di valutazione immobiliare svolte iniziando dalla più recente.]

date (da - a)

Lavoro o posizione ricoperta

Principali attività e responsabilità

Attività o settore Tipo di attività o settore

FORMAZIONE SPECIFICA

[Inserire separatamente i corsi frequentati in relazione all'attività di valutazione immobiliare iniziando da quelli più recenti.]

date (da - a)

Qualifica rilasciata

Elenco delle principali materie trattate o abilità acquisite

COMPETENZE PERSONALI

Lingua madre

Sostituire con la lingua (e) madre

Altre lingue

COMPRESIONE

PARLATO

PRODUZIONE SCRITTA

Ascolto

Letture

Interazione

Produzione orale

Lingua

Inserire il livello

Sostituire con il nome del certificato di lingua acquisito. Inserire il livello, se conosciuto

Livelli: A1/2 Livello base - B1/2 Livello intermedio - C1/2 Livello avanzato

Quadro Comune Europeo di Riferimento delle Lingue

Competenze professionali
date (da - a)

Competenze professionali possedute in relazione all'attività di valutazione immobiliare

Elenco sintetico delle valutazioni immobiliari svolte in modo continuativo nell'ultimo triennio o decennio, indicando la tipologia di immobile, l'importo stimato, il procedimento di stima

Competenze informatiche

Elenco competenze informatiche possedute

Altre competenze

Altre rilevanti competenze non ancora menzionate. Specificare in quale contesto sono state acquisite

ULTERIORI INFORMAZIONI

[Inserire in relazione all'attività di valutazione immobiliare le pubblicazioni, conferenze, seminari]

Pubblicazioni

Pubblicazioni, conferenze, seminari

Conferenze

Seminari

Dati personali

Dichiaro inoltre di essere disponibile a produrre, su semplice richiesta ed in qualsiasi momento, tutta la documentazione a supporto di quanto dichiarato nel mio curriculum vitae, pena la sospensione conseguente annullamento del processo di certificazione.

In fede

(firma del richiedente)

Consapevole che le dichiarazioni false comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000, dichiaro che le informazioni riportate nel presente curriculum vitae, corrispondono a verità.

In fede

(firma del richiedente)

Autorizzo il trattamento dei miei dati personali ai sensi del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali".

In fede

(firma del richiedente)

BIBLIOGRAFIA

- [1] Regolamento (CE) n. 765/2008 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 9 luglio 2008 che pone norme in materia di accreditamento e vigilanza del mercato per quanto riguarda la commercializzazione dei prodotti e che abroga il regolamento (CEE) n. 339/93
- [2] UNI CEI EN ISO 17021-1:2015 Valutazione della conformità - Requisiti per gli organismi che forniscono audit e certificazione di sistemi di gestione - Parte 1: Requisiti





Membro italiano ISO e CEN
www.uni.com
www.youtube.com/normeUNI
www.twitter.com/normeUNI
www.twitter.com/formazioneUNI

Sede di Milano

Via Sannio, 2 - 20137 Milano
tel +39 02700241, Fax +39 0270024375, uni@uni.com

Sede di Roma

Via del Collegio Capranica, 4 - 00186 Roma
tel +39 0669923074, Fax +39 066991604, uni.roma@uni.com