



REGOLAMENTO TECNICO PER LA CERTIFICAZIONE DEL PERSONALE NELL'ATTIVITA' DI

VALUTATORE IMMOBILIARE



1305

**EMAS**Verificatore accreditato
I-V-0012

eurocer-building

INDICE

1.	SCOPO E CAMPO DI APPLICAZIONE.....	3
2.	RIFERIMENTI	3
2.1.	Riferimenti normativi di settore.....	3
2.2.	Riferimenti generali	3
3.	DEFINIZIONI	3
4.	MODALITA' OPERATIVE	4
4.1.	Requisiti di accesso all'esame	4
4.2.	Richiesta di certificazione.....	6
4.3.	Svolgimento degli esami	6
4.4.	Valutazione dell'esame	7
4.5.	Ripetizione dell'esame	9
5.	REGISTRO DELLE PERSONE CERTIFICATE.....	9
6.	MANTENIMENTO	9
7.	RINNOVO DEL CERTIFICATO	10
8.	TRASFERIMENTO DEL CERTIFICATO	10

1. SCOPO E CAMPO DI APPLICAZIONE

Il presente regolamento stabilisce i principi e i criteri per la valutazione delle competenze delle persone che richiedono la certificazione nell'attività di valutatore immobiliare sulla base dei requisiti indicati nella norma UNI 11558.

La certificazione può essere rilasciata su due livelli di competenza, individuati in base alle metodiche di stima normalmente applicate e riconosciute a livello nazionale e internazionale:

- **Livello Base**

Valutazione di immobili che non comportano particolari metodiche di stima per i 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;

- **Livello Avanzato**

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

2. RIFERIMENTI

2.1. Riferimenti normativi di settore

- UNI 11558:2014 "Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza"
- UNI/PdR 19:2016 "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"
- Direttiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 4 febbraio 2014 in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e recante modifica delle direttive 2008/48/CE e del regolamento (UE) n. 1093/2010
- Tecnoborsa SCpA "Codice delle valutazioni immobiliari"
- Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (rev. 14/12/2015)

2.2. Riferimenti generali

- UNI CEI EN ISO/IEC 17024 "Requisiti generali per gli organismi che operano nella certificazione del Personale".
- Condizioni Generali di Contratto per la Certificazione del Personale.

3. DEFINIZIONI

Si utilizzano termini e definizioni riportati nei documenti di riferimento, in particolare i seguenti:

Candidato: persona che svolge l'attività oggetto di certificazione e che partecipa al processo di certificazione medesimo.

Servizio: risultato dell'attività del candidato, che deve essere conforme a specifiche prefissate che possono essere norme nazionali o internazionali, capitolati concordati con il cliente, o altri documenti identificati.

Organismo di Certificazione: Organismo indipendente che attua e gestisce un sistema di certificazione di conformità che consente di dichiarare che determinate persone operano con adeguata competenza e seguono le specifiche di un determinato regolamento tecnico.

Organismo di Valutazione (OdV): Organismo che, indipendente da qualsiasi interesse predominante, è qualificato da ICMQ a preparare e gestire gli esami di certificazione.

Valutazione: azione mediante la quale l'OdV accerta la competenza del candidato e controlla l'operato della persona certificata al fine di giudicare la sua conformità alle norme e regolamenti di riferimento.

Esaminatore: persona incaricata dall'OdV, in possesso di pertinenti qualifiche personali e tecniche, competente a condurre gli esami e ad assegnare i relativi punteggi.

Certificato: documento rilasciato in conformità alle regole dello schema di certificazione e definito nelle Condizioni Generali di Contratto.

Centro di esame: luogo nel quale vengono svolti gli esami, sia scritti che orali.

Prova scritta - test: test scritto con domande a risposta multipla, ossia formulazione di una domanda che dà origine a tre potenziali risposte, una delle quali è corretta, mentre le restanti due sono errate o incomplete.

Prova scritta – esercizi: prova scritta composta da esercizi con risposte chiuse

Prova scritta – caso studio: prova scritta composta da un caso di studio relativo ad una problematica specifica all'attività professionale e di complessità coerente al livello professionale (base o avanzato).

Si utilizzano inoltre i seguenti acronimi:

RSC = Responsabile Schema di Certificazione

OdV = Organismo di Valutazione

CdC = Comitato di Certificazione

4. MODALITA' OPERATIVE

4.1. Requisiti di accesso all'esame

4.1.1. Istruzione

Il requisito minimo è il possesso del diploma di scuola media superiore. Sono accettati tutti i titoli, corsi e diplomi riconosciuti ed equipollenti a quelli italiani, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

L'accesso all'esame è consentito ai seguenti candidati:

- Professionisti iscritti ad Albi, Ordini o Collegi (Agronomi, Architetti, Geometri, Ingegneri, Periti, ecc.);
- Periti Esperti iscritti presso le Camere di Commercio nella specifica sezione inerenti le stime immobiliari;
- Agenti immobiliari iscritti ex lege 39/1989 (per i quali all'art. 3, comma 3, è espressamente indicata la possibilità di effettuare perizie).

4.1.2. Esperienza di lavoro specifica

Il candidato deve documentare di aver svolto l'attività di valutatore immobiliare da almeno tre anni continuativi

4.1.3. Valutatore esperto

La valutazione del candidato di comprovata ed elevata qualificazione (nel seguito, "valutatore esperto") come definito al p.to 6.1 della UNI 11558, avviene con un metodo di esame che consiste nella valutazione della documentazione presentata all'Organismo di Valutazione redatta secondo i metodi previsti per il livello avanzato.

Possono presentarsi le seguenti tipologie di valutatore esperto:

- **tipo A:** docente che eroga insegnamenti di estimo e valutazioni in corsi curricolari 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.

Documentazione da presentare:

- curriculum vitae che evidenzi un'attività di insegnamento di estimo e valutazioni immobiliari;
 - 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 practices internazionali e nazionali;
 - elenco di 10 elaborati, comprendenti le diverse metodologie di valutazione riconducibili al livello avanzato e previste nelle best practices internazionali. In sostituzione di 5 elaborati, possono essere elencate 5 pubblicazioni qualificate* riconducibili al candidato, sulle diverse metodologie di valutazione previste nelle best practices internazionali e nazionali.
- **tipo B:** docente che eroga insegnamenti in corsi qualificati da organismo di certificazione accreditato UNI 11558, specificamente rivolti alla preparazione professionale in vista dell'esame per valutatore immobiliare certificato.

Documentazione da presentare:

- curriculum che evidenzi un'attività di insegnamento complessivamente almeno quinquennale e continuativa e un'attività estimativa almeno decennale e continuativa;
 - programma del corso degli ultimi 5 anni, dal quale si evinca il diretto coinvolgimento didattico nell'insegnamento delle metodologie di valutazione previste nelle best practices internazionali e nazionali;
 - elenco di 15 elaborati comprendenti le diverse metodologie di valutazione previste nelle best practices internazionali e nazionali. In sostituzione di 6 elaborati, possono essere elencate 3 pubblicazioni qualificate* sulle diverse metodologie di valutazione previste nelle best practices internazionali e nazionali.
- **tipo C:** docente appartenente al c.m. SG51(estimo), che eroga insegnamenti di estimo presso Istituti di istruzione secondaria superiore.

Documentazione da presentare:

- curriculum che evidenzi un'attività di insegnamento complessivamente almeno decennale e continuativa e un'attività estimativa effettuata almeno decennale e continuativa;
 - programma del corso degli ultimi 5 anni, dal quale si evinca il diretto coinvolgimento didattico nell'insegnamento delle metodologie di valutazione previste nelle best practices internazionali e nazionali;
 - elenco di 15 elaborati comprendenti le diverse metodologie di valutazione previste nelle best practices internazionali e nazionali. In sostituzione di 6 elaborati, possono essere elencate 3 pubblicazioni qualificate* sulle diverse metodologie di valutazione previste nelle best practices internazionali e nazionali.
- **tipo D:** professionista con esperienza professionale di almeno 10 anni.

Documentazione da presentare:

- curriculum che evidenzi un'attività estimativa professionale almeno decennale e continuativa;
- elenco di 20 elaborati fra i quali almeno 10 svolti con metodologie di valutazione previste nelle best practices internazionali e nazionali. L'OdV richiederà di fornire tre elaborati scelti a campione fra quelli elencati, che saranno oggetto di valutazione. In sostituzione di 6 elaborati, possono essere elencate 3 pubblicazioni qualificate sulle diverse metodologie di valutazione previste nelle best practices 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 purché si evinca, in questo ultimo caso, il contributo specifico e inequivocabile del richiedente la certificazione.

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

4.2. Richiesta di certificazione

Il candidato che intende sostenere l'esame per ottenere la certificazione deve presentare a ICMQ la Richiesta di certificazione (PS MOD 01 VIM), debitamente compilata e firmata, allegando tutti i documenti richiesti.

Al ricevimento della richiesta, ICMQ ne verifica e registra i dati ed effettua la verifica documentale dei requisiti sopra indicati, in particolare: istruzione, formazione ed esperienza lavorativa.

Il valutatore esperto viene contattato dall'esaminatore al fine di inviare 3 elaborati/pubblicazioni scelti a campione fra quelli elencati, che saranno oggetto di valutazione

4.3. Svolgimento degli esami

L'esame è costituito dalle seguenti prove:

- Prima prova scritta
 - Modulo 1: La prova è composta da un test scritto di 20 domande a risposta multipla di carattere generale.
 - Modulo 2: La prova è composta da un test scritto di 5 esercizi con risposte chiuse nel quale è richiesto lo svolgimento a giustificazione della risposta scelta. Gli esercizi sono differenziati per il livello richiesto (base o avanzato).

Il tempo massimo a disposizione per lo svolgimento dell'intera prova è di 120 minuti

- Seconda prova scritta (caso studio). La prova è composta da un caso di studio relativo ad una problematica di complessità coerente con il livello richiesto (base o avanzato), predisposto in base ad una traccia che conduca a risultati univoci (tre risposte chiuse di cui una sola è corretta). Il tempo massimo a disposizione per lo svolgimento della prova è di 120 minuti.

Gli esami si svolgono presso un Organismo di Valutazione ed un centro d'esame comunicato all'atto dell'accettazione della richiesta di certificazione.

Le domande delle prove scritte sono scelte dal RSC o dall'esaminatore da un elenco che viene aggiornato annualmente modificando parte delle domande e delle risposte multiple.

Nel corso della seconda e terza prova il candidato può consultare la normativa tecnica di riferimento in versione ufficiale, il prontuario delle formule e la documentazione messa a disposizione dall'OdV.

Non ammessa la consultazione di dispense di corsi, appunti, libri di testo e ogni altra documentazione non precedentemente citata.

Il candidato dovrà presentarsi all'esame munito di calcolatrice scientifica non programmabile, non è ammesso l'utilizzo di telefoni cellulari o simili.

Lo scambio di informazioni con gli altri candidati è causa di interruzione dell'esame.

Il candidato già in possesso di certificazione in un livello, può estendere la certificazione al secondo livello svolgendo l'esame relativamente alla sola parte specifica oggetto di estensione.

4.3.1. Materie di esame

L'esame di certificazione verte sulle seguenti aree di conoscenza e competenza, di cui alla norma UNI 11558 p.to 5.2:

1. ricerca dei parametri e dati che caratterizzano il mercato immobiliare;
2. tecnica di rilevazione dei dati immobiliari funzionali alla stima del valore dei beni immobiliari;
3. analisi dei processi di evoluzione e di sviluppo dei mercati immobiliari ed edilizio attraverso gli indicatori socio-economici, indici di mercato e altre informazioni commerciali;
4. applicazione degli standard di valutazione nazionali e internazionali;
5. applicazione dei procedimenti di stima del valore dei beni immobiliari;
6. redazione del rapporto di valutazione;
7. audit immobiliare;
8. riesame di un rapporto di valutazione.

Oltre a tali aree è richiesta la conoscenza, oltre che della norma UNI 11558, anche di discipline quali per esempio:

- principi generali di estimo;
- principi di economia e mercato immobiliare;
- elementi di diritto pubblico e privato;
- elementi di diritto urbanistico;
- elementi di matematica finanziaria;
- elementi di statistica;
- catasto;
- elementi di scienza e tecnica delle costruzioni
- elementi di certificazione ambientale ed efficienza energetica;
- fiscalità immobiliare

4.4. Valutazione dell'esame

4.4.1. Valutatore immobiliare livello base e avanzato

La valutazione dell'esame viene effettuata assegnando un punteggio, come descritto in dettaglio nella tabella successiva e nel rispetto dei seguenti criteri:

- Prima prova scritta
 - Modulo 1: vengono assegnati 1.5 punti per ogni risposta corretta (zero punti per le risposte errate o non compilate). Il punteggio minimo per superare la prova è di **15/30**
 - Modulo 2: vengono assegnati 6 punti per ogni esercizio esatto, zero punti per quelli senza esposizione dei calcoli, può essere attribuito un punteggio intermedio in funzione della correttezza e completezza della risposta. Il punteggio minimo per superare la prova è di **15/30**
- Seconda prova scritta (caso studio). viene assegnato un punteggio compreso tra 0 e 40 in funzione della correttezza della soluzione proposta con il seguente criterio:

- Corretta comprensione della problematica	max 10 p.ti
- Esposizione di dettaglio, correttezza dei calcoli	max 15 p.ti
- Valutazione finale e conclusioni	max 15 p.ti

Il punteggio minimo per superare la prova è di **20/40**.

ESAME PER VALUTATORE LIVELLO BASE E AVANZATO			
Tipo di esame	durata (minuti)	punteggio minimo per il superamento di ogni singola prova	punteggio minimo per il superamento dell'esame
1° scritto 20 domande generali	120 max	15/30 (≥ 50%)	60/100 (≥ 60%)
2° scritto 5 esercizi specifici		15/30 (≥ 50%)	
3° scritto caso studio specifico	120 max	20/40 (≥ 50%)	
ESAME DI ESTENSIONE AL LIVELLO AVANZATO			
Tipo di esame	durata (minuti)	punteggio per il superamento di ogni singola prova	punteggio minimo per il superamento dell'esame
2° scritto 5 esercizi specifici	80 max	15/30 (≥ 50%)	42/70 (≥ 60%)
3° scritto caso studio specifico	120 max	20/40 (≥ 50%)	

Il punteggio finale è composto dalla somma dei risultati delle singole prove.

L'esame di certificazione si considera superato se la valutazione finale è superiore o uguale al **60%** del punteggio massimo.

4.4.2. Valutatore immobiliare esperto

La valutazione viene effettuata svolgendo una verifica a campione degli elaborati elencati nella richiesta di certificazione: l'esaminatore incaricato dall'OdV richiede al candidato la trasmissione degli elaborati scelti a campione secondo i seguenti criteri:

- Valutatore tipo A: verifica a campione di 3 perizie fra le 10 elencate dal candidato.
- Valutatore tipo B e C: verifica a campione 5 dei 15 elaborati elencati dal candidato nella richiesta di certificazione.
- Valutatore tipo D: verifica a campione 5 dei 20 elaborati elencati dal candidato nella richiesta di certificazione.

Viene assegnato un punteggio da 0 a 70 in funzione della conformità degli elaborati ai requisiti della norma UNI 11558 p.to 5.2. La valutazione del singolo elaborato si considera positiva se il punteggio è pari ad almeno 42/70 ($\geq 60\%$). L'esame è superato se risultano positivi almeno tre elaborati sui cinque richiesti (due su tre nel caso del valutatore tipo A).

4.4.3. Estensione della certificazione al livello Avanzato

Il valutatore già in possesso della certificazione del livello base, potrà conseguire la certificazione del livello avanzato sostenendo e superando le prove riportate nella tabella precedente.

In relazione alle abilità e competenze, la discriminante tra il livello Base e il 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 2° e 3° scritto sopra indicato, deve prevedere la verifica di tali conoscenze.

Si riportano qui di seguito gli argomenti che sono materia di valutazione per l'esame di estensione:

- 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 livello avanzato implica che le prove d'esame debbano comprendere la verifica della capacità di applicazione di tutti i procedimenti di valutazione immobiliare.

4.5. Ripetizione dell'esame

Nel caso il candidato venga respinto può ripetere l'esame facendo nuova iscrizione e versando nuovamente la quota prevista per la presentazione della domanda ed effettuazione dell'esame.

La prova scritta con esito positivo mantiene la validità per un periodo massimo di **un anno**.

5. REGISTRO DELLE PERSONE CERTIFICATE

Ogni persona certificata viene iscritta nel "Registro delle persone certificate", pubblicato sul sito www.icmq.org. Ciò consente di verificare lo stato della certificazione (validità, sospensione, revoca) nonché i dati della persona certificata.

6. MANTENIMENTO

Ogni anno le persone certificate devono inoltrare a ICMQ la seguente documentazione:

- elenco delle attività svolte;
- dichiarazione di non aver subito reclami da parte di clienti sul corretto svolgimento dell'incarico;
- copia della disposizione di bonifico della quota annuale di mantenimento della certificazione

Ogni triennio devono essere documentati almeno **60** crediti formativi (CFP) così come descritti nella seguente tabella. I CFP riconosciuti dagli albi ai sensi del DPR 137/2012 saranno automaticamente riconosciuti dal presente Regolamento.

ATTIVITA' FORMATIVE	CREDITI FORMATIVI PROFESSIONALI (CFP)
Partecipazione a corsi di formazione riconducibili all'attività di valutazione immobiliare;	1 CFP per ogni ora di formazione
Partecipazione a corsi di formazione riconducibili all'attività di valutazione immobiliare con verifica finale;	1 CFP per ogni ora di formazione più 3 CFP per la verifica finale
Partecipazione a seminari di studio, anche monotematici, riconducibili all'attività di valutazione immobiliare;	1 CFP per ogni ora del seminario
Elaborazione di tesi di laurea riguardanti la valutazione immobiliare (settore scientifico disciplinare ICAR/22 Estimo)	18 CFP per la tesi di laurea
Conseguimento di "crediti formativi universitari" mediante il superamento di esami universitari inerenti la valutazione immobiliare (settore scientifico disciplinare ICAR/22 Estimo);	1 CFP per ogni ora di lezione prevista dal piano di studi per il corso ufficiale ICAR/22; ovvero 10 CFP per ogni Credito Formativo Universitario
Frequenza di master universitari riconducibili all'attività di valutazione immobiliare;	1 CFP per ora di durata del master riferita alla valutazione immobiliare
Redazione di pubblicazioni, interventi e articoli attinenti la valutazione immobiliare;	3 CFP per articolo, pubblicazione o intervento effettivamente pubblicato
Attività di relatore in convegni, seminari riguardanti la	3 CFP per relazione

valutazione immobiliare.	
Docenze effettuate in corsi universitari ufficiali, master, corsi di formazione o seminari attinenti la valutazione immobiliare	3 CFP per ora di docenza

Al termine degli accertamenti ICMQ rilascia una dichiarazione di sussistenza della competenza che costituisce parte integrante del certificato.

Il mancato invio della documentazione richiesta può comportare l'attivazione, da parte di ICMQ, delle procedure di sospensione e revoca come previsto dalle condizioni generali di contratto.

7. RINNOVO DEL CERTIFICATO

La certificazione ha una durata di **6 anni**. Al termine di tale periodo, ICMQ effettua una verifica documentale del mantenimento delle competenze tramite la valutazione di almeno tre perizie, coerenti con il livello di certificazione e secondo le metodologie previste per tale livello.

Ad esito positivo della verifica, ICMQ delibera il rinnovo per ulteriori 6 anni.

8. TRASFERIMENTO DEL CERTIFICATO

Una persona certificata da altro Organismo accreditato può chiedere il trasferimento della certificazione a ICMQ sostenendo un esame orale.

A tal fine la persona certificata deve trasmettere a ICMQ una dichiarazione ai sensi del D.P.R. 445/2000 (artt. 46 e 76) 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 ICMQ la documentazione presentata e, se conforme ai requisiti, ammette il candidato all'esame orale della durata minima di 30 minuti riguardante gli argomenti di cui al punto 5.2 della UNI 11558, in funzione del livello richiesto

La richiesta può essere fatta in qualsiasi momento della validità della certificazione (sorveglianza o rinnovo).

Il certificato emesso sarà considerato come nuovo certificato, con durata di 6 anni.