

# **PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LA CERTIFICAZIONE DI PERSONE AI SENSI DELLA NORMA UNI 11558**

## **INDICE**

Data di aggiornamento:

Articolo 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO	Febbraio 2016
Articolo 2 – CONDIZIONI GENERALI	Marzo 2015
Articolo 3 – PROCESSO DI CERTIFICAZIONE	Settembre 2016
Articolo 6 – MANTENIMENTO, RINNOVO SOSPENSIONE E REVOCA DELLA CERTIFICAZIONE	Settembre 2016

**IMQ - Via Quintiliano, 43 - 20138 Milano  
Tel.: 02 50731 (15 linee) - Fax: 02 50991500  
E-mail: [info@imq.it](mailto:info@imq.it) - <http://www.imq.it>**

**Prescrizioni Particolari per la Certificazione di Persone ai sensi della Norma UNI 11558**

## **Articolo 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

### **1.1 Generalità**

Aggiunta:

Le presenti prescrizioni particolari riportano, secondo quanto stabilito al punto 3.2 del “**Regolamento Generale per la Certificazione delle Persone**”, ulteriori dettagli per il rilascio da parte di IMQ delle certificazioni al personale operante nel campo della valutazione immobiliare.

### **1.2 Scopo della certificazione**

Aggiunta: **NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

- Legge 14 gennaio 2013, n. 4 “Professioni non organizzate”;
- Norma UNI 11558 “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 dalla norma UNI 11558: Valutatore immobiliare – Requisiti di conoscenza, abilità e competenza”;
- UNI CEI EN ISO/IEC 17024: Requisiti generali per organismi che operano nella certificazione delle persone;

## **Articolo 2 – CONDIZIONI GENERALI**

### **2.1 Esaminatori**

Aggiunta:

L’esame viene condotto alla presenza di una Commissione d’esame composta da almeno un commissario.

A garanzia dell’imparzialità, se la commissione d’esame è composta da un solo commissario, gli esami vengono svolti in presenza di almeno un “testimone” che operi con integrità, correttezza e imparzialità.

## **Articolo 3 – PROCESSO DI CERTIFICAZIONE**

### **3.1 Presentazione della domanda di certificazione**

Aggiunta: **RICHIESTA DI AMMISSIONE ALL’ESAME DI CERTIFICAZIONE**

Per l’ammissione all’esame è necessario inviare a IMQ S.p.A. (Fax: 02/50991526 – E-mail: [ambiente@imq.it](mailto:ambiente@imq.it)) entro 10 giorni lavorativi prima della data di esecuzione dell’esame prescelta, la domanda di ammissione compilata e firmata in tutte le sue parti e i documenti in essa richiamati.

### **3.2 Istruzione della domanda di certificazione**

Aggiunta: **PREREQUISITI RICHIESTI**

Il Richiedente, per poter partecipare al processo di certificazione, deve:

- essere legittimato allo svolgimento dell’attività sulla base della legislazione vigente (deve essere indicato il riferimento di legge specifico che espliciti tale legittimazione);
- avere conseguito un diploma di istruzione di secondo grado;
- fornire il proprio curriculum professionale ai sensi dell’art. 46 e 76 del DPR 445/2000 (autodichiarazione) comprovante un’esperienza 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 fare riferimento anche a una valutazione immobiliare comprendente un portafoglio di immobili. Il richiedente si deve impegnare, nel rispetto della privacy, a fornire su esplicita richiesta di IMQ, copia delle valutazioni effettuate;

- rendere disponibile copia della polizza assicurativa in corso di validità per i rischi derivanti dall'attività di valutazione immobiliare.

### 3.3 Iter certificativo

Aggiunta: ARGOMENTI OGGETTO DELL'ESAME

3.3.1 Il Valutatore Immobiliare deve avere maturato conoscenze interdipendenti con la dottrina estimativa ed in particolare deve possedere:

- a) Conoscenze approfondite in ambito formale e/o non formale nelle seguenti discipline:
  - estimo e valutazione, inclusa la conoscenza specifica degli standard nazionali ed internazionali di valutazione;
  - principi di economia e mercato immobiliare.
- b) Conoscenze (documentate) di:
  - elementi di diritto pubblico e privato;
  - elementi di diritto urbanistico;
  - elementi di matematica finanziaria;
  - elementi di statistica;
  - catasto e sistema catastale;
  - elementi di scienza e tecnica delle costruzioni, compresi elementi di statica e meccanica delle strutture;
  - elementi di certificazione ambientale ed efficienza energetica;
  - fiscalità immobiliare.

3.3.2 Il valutatore, oltre ad avere un'adeguata conoscenza delle dinamiche che caratterizzano gli specifici mercati a livello locale e nazionale alla data della valutazione, deve possedere abilità e le competenze necessarie a condurre la valutazione in modo appropriato, in particolare:

- 1) nella ricerca di parametri e dati che caratterizzano il mercato immobiliare;
- 2) nella tecnica di rilevazione dei dati immobiliari funzionali alla stima del valore dei beni immobiliari;
- 3) nell'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) nell'applicazione degli standard di valutazione nazionali e internazionali;
- 5) nell'applicazione dei procedimenti di stima del valore dei beni immobiliari;
- 6) nella redazione del rapporto di valutazione;
- 7) nell'audit immobiliare;
- 8) nel riesame di un rapporto di valutazione.

Il valutatore deve inoltre accertarsi che i dati necessari all'analisi ai fini della redazione della stima siano correlati e affidabili, salvo esplicitare limitazioni nelle verifiche effettuate ed eventuali condizioni limitanti, in conformità a quanto previsto dall'incarico ricevuto.

Aggiunta: MODALITÀ DI ESECUZIONE DELL'ESAME DI CERTIFICAZIONE

L'esame prevede l'esecuzione delle seguenti prove:

- a. PRIMA PROVA SCRITTA da realizzarsi in massimo 120 minuti composta come segue:

a.1	<p>n° 20 domande con risposte chiuse di carattere generale, sugli argomenti indicati al p.to 3.3.1 di cui sopra, con minimo tre risposte per ciascuna domanda;.</p> <p>L'articolazione delle domande è la seguente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 domande di estimo e valutazione;</li> <li>- 6 domande sui principi di economia e mercato immobiliare;</li> <li>- 1 domanda per ciascuna delle seguenti tematiche:               <ul style="list-style-type: none"> <li>. elementi di diritto pubblico e privato;</li> <li>. elementi di diritto urbanistico;</li> <li>. elementi di matematica finanziaria;</li> <li>. elementi di statistica;</li> <li>. catasto e sistema catastale;</li> </ul> </li> </ul>
-----	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>. elementi di scienza e tecnica delle costruzioni, compresi elementi di statica e meccanica delle strutture;</li> <li>. elementi di certificazione ambientale ed efficienza energetica;</li> <li>. fiscalità immobiliare.</li> </ul> <p>Ciascuna domanda ha un peso di 1,5 punti per un punteggio totale assegnato alla prova di 30 punti.</p> <p>La prova scritta si ritiene superata se si ottiene un punteggio pari almeno a 18 punti/30. Tra le risposte corrette che hanno concorso ad ottenere il punteggio minimo di 18 punti devono essercene almeno 3 relative all'estimo e valutazione e almeno 3 relative ai principi di economia e mercato immobiliare.</p>
a.2	<p>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 p.to 3.3.2 di cui sopra, con minimo tre risposte per ciascuna domanda.</p> <p>Ciascun esercizio ha un peso di 6 punti per un punteggio totale assegnato alla prova di 30 punti.</p> <p>La prova scritta si ritiene superata se si ottiene un punteggio pari almeno a 18 punti/30.</p>

- b. SECONDA PROVA SCRITTA da realizzarsi in massimo 120 minuti, differenziata per i due livelli Base e Avanzato che prevede l'analisi e soluzione di n° 1 Caso di Studio da elaborare con calcoli, predisposto in base a una traccia che conduca a risultati univoci (almeno tre risposte chiuse di cui una corretta).

Il punteggio da associare alla prova viene valutato applicando la seguente scala di valutazione:

Svolgimento di un caso di studio	Punteggio
Esposizione gravemente lacunosa, mal argomentata e confusa	0
Esposizione per molti aspetti lacunosa, non sufficientemente chiara e argomentata	12
Esposizione sufficientemente esaustiva, accettabilmente argomentata, ed espressa in linguaggio sufficientemente chiaro	24
Esposizione esaustiva, chiaramente argomentata, ed espressa in linguaggio pertinente e chiaro	32
Esposizione molto esaustiva, argomentata con vivacità, ed espressa in linguaggio pertinente e chiaro	40

La prova si ritiene superata se si ottiene un punteggio pari almeno a 24 punti/40

In funzione dei due diversi livelli di certificazione 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 d'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 p.to c) sopra indicato, deve prevedere la verifica di tali conoscenze.

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

- saggio rendimento interno;
- valore annuale netto;
- attualizzazione;
- saggio di capitalizzazione finale (going-out rate);

#### Prescrizioni Particolari per la Certificazione di Persone ai sensi della Norma UNI 11558

- applicazione capitalizzazione finanziaria;
- applicazione analisi del flusso di cassa scontato.

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

## IDONEITÀ ALLA CERTIFICAZIONE

Il Punteggio Complessivo dell'esame è dato da  $P_T = P_{a.1} + P_{a.2} + P_b$  ed ha un valore massimo di  $30 + 30 + 40 = 100$  punti.

Nel caso di estensione della certificazione da Livello Base a Livello Avanzato, il Punteggio Complessivo dell'esame è dato da  $P_T = P_{a.2} + P_b$  ed ha un valore massimo di  $30 + 40 = 70$  punti.

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 a 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.

Durante l'esecuzione di tale prova, l'esaminatore pone attenzione sui seguenti aspetti:

- il linguaggio utilizzato deve essere adeguato ai destinatari;
- non devono essere proposte delle domande suggestive che in qualche modo possano suggerire la risposta;
- la difficoltà delle domande deve essere adeguata allo schema di certificazione;
- le domande non devono essere risolvibili in base al buon senso.

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 d'esame, da svolgersi entro un anno a seguito del pagamento di un importo pari al 50% di quello richiesto per la certificazione completa.

## CANDIDATI DI COMPROVATA ED ELEVATA QUALIFICAZIONE

La valutazione dei candidati di comprovata ed elevata qualificazione come definiti al p.to 6.1 della UNI 11558 è un metodo alternativo degli esami, che prevede comunque un'attività di valutazione dei metodi previsti per il Valutatore immobiliare Livello Avanzato.

Tali candidati sono quelli che rientrano nelle 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, specificatamente 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 alla lettera a), IMQ richiede che sia fornito, oltre al curriculum che evidenzi 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 a 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 alla lettera b), IMQ richiede 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 alla lettera c), IMQ richiede 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 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 alla lettera d), IMQ richiede 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 purché 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 DPR 445/2000.

IMQ verifica a campione la veridicità degli elaborati presentati.

In questo caso l'esame di certificazione relativo al Livello Avanzato si intende superato se sono soddisfatti i requisiti previsti dalle singole casistiche dei candidati di comprovata ed elevata qualificazione e viene superata, con esito positivo, a scelta del candidato:

- la Seconda prova scritta (Caso di Studio);
- un colloquio orale che comprenda anche la discussione di un Caso di Studio della durata di almeno 30 minuti.

### QUALIFICHE EQUIPOLLENTI CONSEGUITE IN ALTRI PAESI UE

Il valutatore immobiliare ha titolo per ottenere il riconoscimento anche a livello nazionale qualora disponga di una specifica qualifica conseguita in altro Paese dell'UE ovvero riconosciuta a livello UE, nel presupposto essenziale che questa sia coerente con la norma UNI 11558 e in linea con la Direttiva Europea 2013/55/UE.

In tale caso IMQ emetterà il relativo certificato a seguito della valutazione positiva della seguente documentazione che dovrà essere fornita dalla persona richiedente:

- Curriculum, integrato da documenti comprovanti le attività formative e lavorative dichiarate;
- le prove d'esame svolte per l'ottenimento della certificazione.

## **3.4 Validità della certificazione**

Aggiunta:

La certificazione ha una durata di sei (6) anni dalla data di emissione del certificato.

La domanda di rinnovo deve essere presentata a IMQ entro 3 (tre) mesi prima della data di scadenza.

## **Articolo 6 – MANTENIMENTO, RINNOVO, SOSPENSIONE E REVOCA DELLA CERTIFICAZIONE**

### **6.1 Mantenimento della Certificazione**

Aggiunta:

I criteri di mantenimento annuale della certificazione nel corso del periodo di validità prevedono che la persona certificata:

- 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 3 anni, la persona certificata deve dimostrare di avere conseguito almeno 60 crediti formativi, così come descritti dall'appendice C della UNI 11558.

Devono inoltre avere effettuato, entro due mesi prima dalla scadenza annuale, il regolare pagamento della quota di mantenimento della certificazione.

IMQ si riserva la facoltà di eseguire in un qualsiasi momento una sorveglianza sui valutatori immobiliari certificati al fine di verificare il mantenimento dei requisiti e la conformità dell'attività svolta con le prescrizioni dello schema di certificazione e della norma UNI 11558.

### **6.2 Rinnovo della certificazione**

Aggiunta:

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 3 perizie, coerenti con il livello di certificazione e secondo le metodologie previste per tale livello.

### **6.4 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 2 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 DPR 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 p.to 3.3.1, 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 di questo essere resi noti alla persona fisica già al momento della sottoscrizione del contratto, riportati nel tariffario dell'organizzazione ed accettati esplicitamente.