



Regolamento Generale per la Certificazione di Persone

Scheda Integrativa dei Requisiti della Certificazione delle Persone

UNI 11558:2014/UNI Pdr 19:2016 – Valutatore immobiliare

1. GENERALITA'

Nella presente Scheda sono definite le procedure supplementari e/o sostitutive, applicate da RINA per la certificazione del personale addetto alle attività di cui alla norma UNI 11558:2014 e UNI/PdR 19:2016, rispetto a quanto già definito nel Regolamento generale per la certificazione delle Persone RC/C 85.

I punti del presente Regolamento si riferiscono (e mantengono la stessa numerazione) ai punti corrispondenti del Regolamento generale per la certificazione delle Persone per i quali sono state apportate modifiche e/o integrazioni.

La presente scheda definisce i requisiti e le modalità per la certificazione delle competenze dei Valutatori immobiliari.

I profili individuati sono due:

- a) **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;
- b) **LIVELLO AVANZATO:** Valutazione di tutte le tipologie immobiliari utilizzando anche metodiche finanziarie complesse, quali capitalizzazione finanziaria e flusso di cassa scontato.

2. DEFINIZIONI

In aggiunta a quanto previsto al punto 2 del documento RC/C 85, si applicano termini e definizioni riportate nella norma UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016.

3. DOCUMENTI DI RIFERIMENTO

- 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"
- Regolamento Generale per la Certificazione di Persone, RC/C 85, emesso da RINA Services SpA

4. REQUISITI PER L'AMMISSIONE ALL'ESAME

REQUISITI DI BASE

Il candidato deve possedere le seguenti caratteristiche:

- essere cittadino italiano o di altro stato della Comunità Europea (altre cittadinanze saranno valutate caso per caso)
- fornire evidenza dell'iscrizione ad un albo professionale (agronomi, architetti, geometri, ingegneri, periti, ecc.); in alternativa iscrizione quale perito esperto presso le camere di commercio nella specifica sezione inerenti le stime immobiliari, in alternativa evidenza quale agente immobiliare iscritto ex lege 39/1989 (per i quali all'art. 3, comma 3, è espressamente indicata la possibilità di effettuare perizie)
- possedere idonea garanzia assicurativa in corso di validità a copertura dei rischi professionali ed a tutela della clientela
- per i cittadini non italiani, conoscenza fluente della lingua italiana (livello B2)

ISTRUZIONE

Il candidato deve possedere almeno il diploma di scuola secondaria di secondo grado.



Sono accettati anche titoli di studio, corsi o diplomi riconosciuti od equipollenti a quelli italiani, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge: in casi dubbi o per titoli stranieri, sarà il candidato a presentare idonea documentazione per permettere di prendere atto delle equipollenze.

ESPERIENZA LAVORATIVA SPECIFICA

- almeno 3 anni di esperienza lavorativa specifica nel settore oggetto della presente certificazione, supportata dall'elenco sintetico delle valutazioni immobiliari svolte in modo continuativo nell'ultimo triennio

5. PROCESSO DI VALUTAZIONE E CERTIFICAZIONE

E' ammesso all'esame il candidato che fornisca evidenza del possesso del pre-requisiti di cui al punto 4 della presente Scheda inviando a RINA il modulo "Contratto di certificazione" debitamente compilato con gli eventuali allegati richiesti.

Al ricevimento della documentazione, RINA ne verifica la completezza e l'idoneità, e si riserva la facoltà di richiedere in esame, ad integrazione e supporto, ulteriore documentazione / informazione aggiuntiva.

In caso di verifica positiva RINA comunica al candidato l'avvio dell'iter di certificazione e la data di esame con indicazione della relativa Commissione (qualificata da RINA sulla base delle proprie istruzioni).

Il candidato che dimostri di possedere i pre-requisiti di cui sopra è ammesso all'esame per la valutazione della qualifica per la quale ha richiesto la certificazione:

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

LIVELLO AVANZATO: valutazione di tutte le tipologie immobiliari utilizzando anche metodiche finanziarie complesse, quali capitalizzazione finanziaria e flusso di cassa scontato.

Alla sessione d'esame, che si svolge presso gli uffici RINA o altra sede idonea, sono presenti i candidati e la Commissione d'esame, che sarà composta da almeno un membro ogni 20 candidati.

L'esame sarà effettuato generalmente in un'unica giornata a meno di alto numero di partecipanti e/o accordi particolari con la Commissione di esame.

Prima dell'inizio dell'esame, la Commissione verifica che ogni candidato:

- esibisca un documento di identità valido,
- firmi il foglio presenze alla sessione d'esame, preventivamente fornito da RINA alla Commissione.

Gli argomenti delle prove vertono su tutti gli argomenti del capitolo 5 della norma UNI 11558.

L'esame di valutazione sarà articolato nel seguente modo:

a) **Prima prova scritta, della durata massima di 2 ore:**

- ✓ **a.1:** 20 domande a risposta chiusa di carattere generale sugli argomenti indicati al punto 5.1 della norma UNI 11558; per ciascuna domanda saranno proposte 3 risposte delle quali 1 sola è corretta.

Il punteggio massimo è di 30 punti.

Per superare la prova è necessario arrivare ad un minimo di 15 punti su 30 massimi.

Il tempo a disposizione è di 60 minuti.

- ✓ **a.2:** 5 esercizi con risposte chiuse sostenute dall'evidenza del calcolo, su tematiche non trattate nella successiva seconda prova (b), sugli argomenti indicati al punto 5.2 della norma UNI 11558; per ciascuna domanda saranno proposte 3 risposte delle quali 1 sola è corretta.

Il punteggio massimo è di 30 punti.

Per superare la prova è necessario arrivare ad un minimo di 15 punti su 30 massimi.



Il tempo a disposizione è di 60 minuti.

b) **Seconda prova scritta, della durata massima di 2 ore:**

differenziata per i due livelli Base e Avanzato, prevede l'elaborazione e risoluzione di un caso studio da elaborare con calcoli, predisposto in base ad una traccia che conduca a risultati univoci (almeno 3 risposte chiuse, di cui una corretta).

Il punteggio massimo è di 40 punti.

Per superare la prova è necessario arrivare ad un minimo di 20 punti su 40 massimi.

L'esame di certificazione, nel suo complesso, si ritiene superato con un punteggio di almeno 60 punti sui 100 totali.

Il punteggio totale è calcolato sulla base della media ponderata dei punteggi assegnati ad ogni domanda.

Alle domande sono assegnati punteggi massimi diversi in rapporto al loro grado di difficoltà ed agli argomenti trattati, con una conseguente diversa incidenza sul punteggio totale.

Sono inoltre presi in considerazione l'esposizione esaustiva degli argomenti e l'evidenza scritta dei calcoli e dei passaggi logici a supporto della risposta fornita.

Pertanto, in assenza di dimostrazione dei calcoli effettuati, il punteggio per la relativa risposta, se pur numericamente corretta nel valore finale indicato, verrà ridotto del 50%.

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 la 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.

Le domande sono scelte da RINA dalla propria raccolta, che ne contiene a sufficienza per proporre almeno 3 set di domande per ciascuna prova, permettendo alla Commissione di scegliere, in modo casuale, il pacchetto d'esame prima dell'inizio delle prove.

L'esito della valutazione della Commissione d'esame viene inoltrato a RINA per la verifica indipendente e la decisione per il rilascio del certificato.

Il candidato che non abbia ottenuto la certificazione può richiedere di ripetere l'iter di certificazione non prima, generalmente, che siano trascorsi 3 mesi dalla data del precedente esame.

Qualora il candidato richieda di ripetere l'iter di certificazione prima dei 3 mesi, RINA valuterà di volta in volta tali richieste, fornendo in ogni caso una risposta al candidato.

Ogni ripetizione comporta il pagamento della intera quota prevista dal Tariffario in vigore alla data di presentazione della domanda di certificazione.

CANDIDATI DI COMPROVATA ED ELEVATA QUALIFICAZIONE

In caso di candidati con comprovata ed elevata qualificazione, si applicano i seguenti criteri di valutazione definiti dalla prassi UNI/PdR 19 (punto 7.3.3):

A. Docenti che erogano 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:

- curriculum che evidenzia un'attività di insegnamento di estimo e valutazioni

- 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
- 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; in sostituzione di 6 elaborati dei 10 previsti, possono essere presentate 3 pubblicazioni qualificate, riconducibili al candidato, sulle diverse metodologie di valutazione previste nelle best practice internazionali e nazionali

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:

- curriculum che evidenzi un'attività di insegnamento complessivamente almeno quinquennale e continuativa ed 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 practice internazionali e nazionali.
- documentazione dell'attività estimativa effettuata che consista in almeno 15 elaborati, comprendenti le diverse metodologie di valutazione riconducibili al Livello Avanzato e nelle best practice internazionali e nazionali; in sostituzione di 6 elaborati dei 10 previsti, possono essere presentate 3 pubblicazioni qualificate sulle diverse metodologie di valutazione previste nelle best practice internazionali e nazionali

C. Docenti, appartenenti al c.m. SG51, che erogano insegnamenti di estimo presso Istituti di Istruzione Secondaria Superiore:

- curriculum che evidenzi un'attività di insegnamento complessivamente almeno decennale e continuativa ed 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 practice internazionali e nazionali.
- 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; in sostituzione di 6 elaborati dei 10 previsti, possono essere presentate 3 pubblicazioni qualificate sulle diverse metodologie di valutazione previste nelle best practice internazionali e nazionali

D. Professionisti con esperienza professionale almeno decennale:

- curriculum che evidenzi l'attività lavorativa
- documentazione dell'attività estimativa effettuata, che deve essere almeno decennale e continuativa e deve consistere in almeno 20 elaborati, comprendenti le diverse metodologie di valutazione riconducibili al Livello Avanzato e previste nelle best practice internazionali e nazionali; in sostituzione di 6 elaborati dei 20 previsti possono essere presentate 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

Per tutti i CANDIDATI DI COMPROVATA ED ELEVATA QUALIFICAZIONE l'esame di certificazione al Livello Avanzato sarà composto da:

- verifica dei prerequisiti previsti dalle singole casistiche (punti da A a D sopra riportati)
- due domande aperte, a cui rispondere in forma scritta in un tempo massimo pari a 60 minuti, che verteranno sugli argomenti previsti per il livello avanzato



- eventuale colloquio orale a chiarimento della prova scritta, di durata proporzionale alle esigenze

Il punteggio massimo è di 40 punti.

Per superare la prova è necessario arrivare ad un minimo di 24 punti su 40 massimi.

ESTENSIONE DELLA CERTIFICAZIONE

Le persone in possesso della certificazione in corso di validità LIVELLO BASE, possono richiedere la certificazione LIVELLO AVANZATO sostenendo le sole prove **a.2**, della durata di 80 minuti, e **b**.



6. RILASCIO DELLA CERTIFICAZIONE

A seguito della valutazione e della decisione per la Certificazione, RINA comunica al candidato l'esito e, se positivo, rende disponibile il certificato con validità 6 anni ed il logotipo di certificazione.

Il logotipo dovrà essere utilizzato dalla Persona certificata in conformità ai regolamenti menzionati al par. 2.

La persona certificata verrà iscritta al Registro delle Persone Certificate da RINA.

La validità del certificato è subordinata al risultato delle successive verifiche di sorveglianza annuali e della ricertificazione.

7. VALIDITA' DELLA CERTIFICAZIONE

Il periodo di validità del certificato emesso da RINA è di sei anni.

8. MANTENIMENTO DELLA CERTIFICAZIONE

La validità della certificazione ottenuta è subordinata alla verifica positiva del mantenimento dei requisiti di certificazione.

Entro 12, 24, 36, 48 e 60 mesi dalla data di emissione/rinnovo del Certificato, preferibilmente con un certo anticipo (almeno due mesi), ai fini del mantenimento della validità della Certificazione, la persona certificata invia a RINA le evidenze documentali sotto elencate:

- elenco delle attività svolte nei 12 mesi precedenti coerenti con il livello di certificazione ottenuto, quale evidenza della continuità lavorativa specifica
- elenco delle attività formative completo dei relativi crediti, tenendo presente che ad ogni triennio, la persona certificata dovrà aver conseguito almeno 60 crediti formativi (vedasi APPENDICE C norma UNI 11558)
- autodichiarazione redatta ai sensi degli artt. 46 e 76 del D.P.R. 445/2000 che attesti l'assenza o la corretta gestione di reclami relativi all'attività certificata e l'assenza o la corretta gestione di contenziosi legali in corso relativi all'attività certificata
- evidenza del pagamento della quota dovuta, come da Tariffario RINA

Nel caso in cui siano presenti reclami o contenziosi legali, spetta a RINA valutare la relativa gestione e decidere in merito al mantenimento, sospensione o revoca della certificazione.

L'esito della sorveglianza dipende dalla valutazione della completezza e congruità della documentazione presentata; a seguito dell'analisi documentale di cui sopra, RINA si riserva la possibilità di richiedere ulteriore documentazione.

RINA comunica all'interessato l'esito della verifica documentale di sorveglianza e, se positivo, conferma la validità del Certificato.

9. RICERTIFICAZIONE

Entro la data di scadenza del Certificato, preferibilmente con un certo anticipo (almeno due mesi), la persona che intende rinnovare la certificazione invia il modulo "Richiesta di certificazione", opzione "ricertificazione", corredato dalle seguenti evidenze documentali:

- 3 rapporti di valutazione immobiliare, coerenti con il livello di certificazione che si intende rinnovare
- elenco delle attività formative completo dei relativi crediti, tenendo presente che ad ogni triennio, la persona certificata dovrà aver conseguito almeno 60 crediti formativi (vedasi APPENDICE C norma UNI 11558)
- autodichiarazione redatta ai sensi degli artt. 46 e 76 del D.P.R. 445/2000 che attesti l'assenza o la corretta gestione di reclami relativi all'attività certificata e l'assenza o la corretta gestione di contenziosi legali in corso relativi all'attività certificata
- evidenza del pagamento della quota dovuta, come da Tariffario RINA



RINA comunica all'interessato l'esito della valutazione e, ad esito positivo, rinnova la Certificazione per i 6 anni successivi, fermo restando la verifica annuale di sorveglianza come definito al par. 8.

10. TRASFERIMENTO DI CERTIFICAZIONE

Nel caso in cui RINA riceva una richiesta di trasferimento di certificazione da parte di una persona già certificata da altro Ente di certificazione accreditato, RINA dovrà ricevere una dichiarazione, in forma di autocertificazione elaborata ai sensi degli artt. 46 e 76 del DPR 445/2000, che attesti:

- il possesso della certificazione accreditata valida, con relativo certificato allegato
- la situazione degli eventuali reclami e/o contenziosi legali ricevuti relativi alla certificazione per la quale si richiede il trasferimento
- 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 RINA deve verificare il 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.

11. SOSPENSIONE, RIPRISTINO, RIDUZIONE E REVOCA DELLA CERTIFICAZIONE

Si applica quanto definito nel Regolamento generale per la certificazione delle Persone RC/C 85.

12. ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE PERSONE CERTIFICATE

Si applica quanto definito nel Regolamento generale per la certificazione delle Persone RC/C 85.

13. USO DEL MARCHIO DI CERTIFICAZIONE

Si applica quanto definito nel Regolamento generale per la certificazione delle Persone RC/C 85.

14. GESTIONE RECLAMI

Si applica quanto definito nel Regolamento generale per la certificazione delle Persone RC/C 85.

15. CONDIZIONI CONTRATTUALI

Si applica quanto definito nel Regolamento generale per la certificazione delle Persone RC/C 85.