



La Certificazione dei Valutatori Immobiliari

UNI – 11558

Barbara Bolognesi

Roma, 17 aprile 2024

SCOPO DELLA COMUNICAZIONE

Di cosa parleremo oggi:

- Cosa è UNI
- La normativa UNI applicata al campo delle valutazioni immobiliari
- La certificazione dei valutatori immobiliari secondo UNI
- Elementi del processo di Certificazione

- **UNI** (Ente Italiano di Normazione) è un'associazione privata senza scopo di lucro che svolge **attività di normazione tecnica**
- stata creata il 26 gennaio 1921 dall'Associazione Nazionale Costruttori Meccanici; nel 1928 estese la propria attività a tutti gli altri settori (ad eccezione di quello elettrico) e prese la denominazione di "UNI"; acquisita personalità giuridica con DPR nel 1955, il suo ruolo è stato ufficialmente confermato in Italia e in Europa nel 2013 in conseguenza dell'art. 27 del Regolamento UE 1025/2012
- le è affidato lo **sviluppo**, la **pubblicazione** e la **promozione di norme** per migliorare l'efficienza e l'efficacia del sistema socioeconomico
 - le **norme** sono strumenti a sostegno dell'**innovazione**, della **competitività**, della **tutela dei consumatori** e dell'**ambiente**, della **qualità** dei prodotti, dei servizi, dei processi e delle professionalità
- Partecipa in rappresentanza dell'Italia all'attività di normazione degli organismi internazionali di normazione ISO e CEN.

CERTIFICAZIONE E QUALITA'

ISO - International Organization for Standardization



CEN - Comitato europeo di normazione



UNI – Ente Italiano di Normazione





CARATTERISTICHE DI UNA NORMA UNI

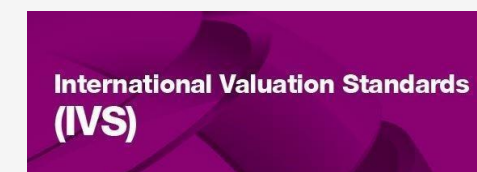
Le **caratteristiche** di una norma UNI sono:

- **Consensualità:** la norma è approvata con il consenso di coloro che hanno partecipato ai lavori
- **Democraticità:** tutte le parti economico-sociali interessate possono partecipare ai lavori e fare osservazioni prima dell'approvazione
- **Trasparenza:** le tappe fondamentali dell'iter di approvazione sono pubbliche e il progetto è sempre a disposizione dei soggetti interessati
- **Volontarietà:** le parti interessate aderiscono alla norma non per imposizione, ma per scelta
- I valori degli **schermi di certificazione UNI (o ISO)** sono:
 - la normazione tecnica è regolamentata e riconosciuta dal Reg. UE 1025/2012 e dal Decreto Legsl 223/2017
 - le norme tecniche possono essere citate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana (GURI o GU)

VALUTAZIONI IMMOBILIARI: RIFERIMENTI NORMATIVI

Si dà di seguito evidenza del quadro normativo relativo al campo delle valutazioni immobiliari:

- **Norma UNI 11558** del Novembre 2014 (prassi di riferimento UNI/PdR 19:2016) e successivo aggiornamento con norma UNI 11612 del Dicembre 2015
- **International Valuation Standards (IVS)** e successivo aggiornamento del 2017
- **European Valuation Standards (EVS)** del 2016.
- **Linee Guida ABI** (ultima revisione del 05 Aprile 2022) – Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie e revisione della prassi di riferimento 53:2019





NORMA UNI 11558 e UNI CEI 1SO/IEC 17024

- La **norma UNI 11558** definisce i **requisiti** di conoscenza, abilità e competenza del **valutatore immobiliare** allo scopo di una corretta determinazione del valore degli immobili a tutela delle scelte del consumatore, della trasparenza del mercato, e della professionalità degli stessi operatori
 - «La Norma è finalizzata a definire i requisiti di conoscenza, abilità e competenza del **valutatore immobiliare ai fini della determinazione del valore degli immobili**»; essa si applica ai soggetti che in base all'ordinamento nazionale vigente sono pienamente legittimati a svolgere le attività del valutatore immobiliare e/o che intendano conseguire la Certificazione in conformità alla norma UNI CEI 1SO/IEC 17024.
- La norma **UNI CEI 1SO/IEC 17024** contiene i principi ed i requisiti per un **organismo che certifica le persone rispetto a specifici requisiti**, e comprende l'elaborazione ed il mantenimento di uno schema di certificazione di persone.

REQUISITI DEL VALUTATORE

- L'attività professionale del valutatore immobiliare **implica competenze e capacità di gestione di appropriate metodologie finalizzate alla stima del valore degli immobili**
- a beneficio di tutti i soggetti potenzialmente interessati si rende necessario definire uno strumento normativo volto a disciplinare requisiti di:



Competenze



Abilità



Conoscenze

- Le abilità richieste in linea con gli standard nazionali e internazionali, devono tener conto:
 - finalità della valutazione
 - caratteristiche del bene
 - soggetti potenzialmente interessati



REQUISITI DEL VALUTATORE

Al fine di giudicare se un soggetto possa ritenersi adeguatamente qualificato quale valutatore immobiliare, è necessario che sussistano i seguenti presupposti di base:

Sia legittimato allo svolgimento dell'attività sulla base della normativa vigente

Abbia conseguito un diploma di istruzione di secondo grado

Abbia maturato un'esperienza professionale specifica di almeno 3 anni

CONOSCENZE, ABILITA' E COMPETENZE ASSOCIATE ALL'ATIVITA' PROFESSIONALE DEL VALUTATORE IMMOBILIARE

1 Conoscenze e aree di apprendimento La formazione professionale del valutatore immobiliare si basa su un apprendimento formale e e/o non formale con la maturazione di conoscenze interdipendenti con la dottrina

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 (documentati) 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

CONOSCENZE, ABILITA' E COMPETENZE ASSOCIATE ALL'ATIVITA' PROFESSIONALE DEL VALUTATORE IMMOBILIARE

2

Abilità e competenze

Il valutatore deve possedere abilità e competenze necessarie a condurre la valutazione in modo appropriato:

1. Ricerca dei parametri e dati che caratterizzano il mercato immobiliare
2. Tecnica di rilevazione dei dati immobiliari funzionali alla stima 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

CONOSCENZE, ABILITA' E COMPETENZE ASSOCIATE ALL'ATIVITA' PROFESSIONALE DEL VALUTATORE IMMOBILIARE

3

Formazione continua

Il Valutatore deve mantenere un elevato livello di conoscenza e conservare le relative abilità mediante uno specifico e qualificato apprendimento permanente, comportante il conseguimento di un adeguato numero di crediti annuali, comunque non inferiori ai 60 crediti formativi (CFP) triennali

4

Garanzia Assicurativa

Per l'esercizio della professione di valutatore immobiliare deve essere stipulata idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali ed a tutela della clientela

5

Validazione dei requisiti

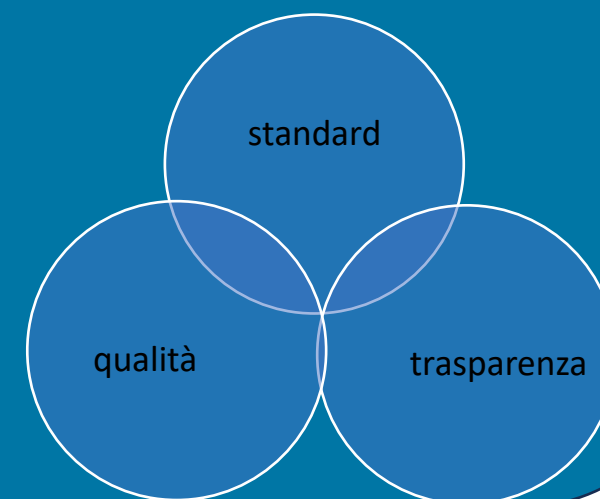
L'individuazione e validazione delle competenze, delle abilità e delle conoscenze di cui ai punti 1 e 2 e la formazione continua di punto 3 non può essere attestata autonomamente, ma da un ENTE TITOLATO o in un processo di individuazione delle competenze

CERTIFICAZIONE DELLE COMPETENZE

Il **processo di certificazione** viene così definito dalla normativa:

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 17021-1:2015, punto 3.2]





CERTIFICAZIONE DELLE COMPETENZE

PRASSI DI RIFERIMENTO 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”

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 prassi di riferimento è stata strutturata in modo coerente nel rispetto della UNI 11558 evidenziando gli aspetti operativi tipici del processo di certificazione:

Esame

Mantenimento

Rinnovo

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

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.

INDICAZIONI PER LA VALUTAZIONE DEI CANDIDATI ESAME

I metodi di valutazione da applicare constano in due prove scritte riferite ai contenuti del punto 5.2 della UNI 11558, come descritte qui di seguito.

I PROVA SCRITTA

**Durata max
120 minuti**

Univoca per i due Livelli: BASE e AVANZATO

- **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;

II PROVA SCRITTA

**Durata max
120 minuti**

Differenziata per i due Livelli: BASE e AVANZATO

- **Analisi e risoluzione di 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.
(MODALITÀ OPERATIVA DI SVOLGIMENTO DELL'ESAME)

LIVELLO AVANZATO - 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 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;

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



LIVELLO AVANZATO - INDICAZIONI PER LA VALUTAZIONE DI CANDIDATI DI COMPROVATA ED ELEVATA QUALIFICAZIONE

Per i candidati di cui al punto 7.3.3, l'organizzazione che effettua la valutazione di conformità deve richiedere i seguenti documenti a seconda delle 4 casistiche:

A

1. **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
2. **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.

B

1. **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.
2. **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.

LIVELLO AVANZATO - INDICAZIONI PER LA VALUTAZIONE DI CANDIDATI DI COMPROVATA ED ELEVATA QUALIFICAZIONE

C

1. **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
2. **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.

D

1. **Documentazione dell'attività estimativa effettuata**, che deve essere almeno decennale e continuativa (si richiede pertanto anche Curriculum). 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.

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;

dichiari 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.

SINTESI DEL PERCORSO DELLA CERTIFICAZIONE



Requisiti del Valutatore

- Sia legittimato allo svolgimento dell'attività sulla base della normativa vigente
- Abbia conseguito un diploma di istruzione di secondo grado
- Abbia maturato un'esperienza professionale specifica di almeno 3 anni



Esame: Validazione di Conoscenze, Abilità e Competenze:

- LIVELLO BASE
 - LIVELLO AVANZATO
- A.1) n° 20 domande con risposte chiuse
A.2) n° 5 esercizi con risposte chiuse sostenute dall'evidenza del calcolo
B) Analisi e risoluzione di un caso studio da elaborare del caso studio.
Durata massima esame: 240 minuti



Rilascio del Certificato

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.



PRIMING YOUR FUTURE

RINA Prime Value Services S.p.A.



[RINA Prime Value Services](#)

**DISCOVER
OUR WEBSITE**

