

**SCHEMA PER LA CERTIFICAZIONE DEL
VALUTATORE IMMOBILIARE
(UNI 11558:2014, UNI/PdR 19:2016)**

Rev.	Data	Motivazione	Convalida	Approvazione
5	09.09.2021	Rev. Generale	<i>Presidente CSI/Schema</i>	<i>Amministratore Delegato</i>
4	13.11.2020	Pagg. 6, 15	<i>Presidente CSI/Schema</i>	<i>Amministratore Delegato</i>

CEPAS SRL	SCHEMA PER LA CERTIFICAZIONE DEL VALUTATORE IMMOBILIARE	SCH66 Rev. 5 Pag. 2 di 14
------------------	--	---------------------------------

1. SCOPO E CAMPO DI APPLICAZIONE

Questo documento ha lo scopo di regolare i rapporti intercorrenti tra CEPAS, che opera quale organismo di certificazione del personale, e le persone fisiche che richiedono la certificazione volontaria di terza parte delle proprie competenze in qualità di "Valutatore Immobiliare".

La certificazione si applica alla persona fisica che ne fa richiesta; non è quindi applicabile ad aziende/organizzazioni.

Per lo svolgimento dell'attività di certificazione, CEPAS effettua, a propria scelta, la valutazione diretta dei candidati oppure si avvale di Organismi di Valutazione esterni da essa selezionati, qualificati e approvati, secondo Procedura PG70, in quanto provvisti di adeguati locali, attrezzature, strumentazione e personale tecnico per lo svolgimento delle attività tenuti sotto controllo da parte di CEPAS. Può essere approvato un numero illimitato di organismi di valutazione.

2. PROFILO DELLA FIGURA PROFESSIONALE

Il Valutatore Immobiliare è il professionista in possesso di elevate conoscenze, competenze ed esperienza per esercitare l'attività di stima e valutazione immobiliare (rif. UNI 11558:2014, Punto 3.22)

Nel presente Schema sono previsti 2 livelli professionali, individuati in base alle metodiche di stima applicate:

- Valutatore Immobiliare B01 (livello base): professionista che effettua valutazioni 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 B02 (livello avanzato): professionista che effettua valutazioni di immobili di ogni tipologia, utilizzando anche metodiche finanziarie complesse, quali capitalizzazione finanziaria e flusso di cassa scontato.

3. IMPEGNI DI CEPAS E DEI CANDIDATI

CEPAS concede libero accesso ai propri servizi ai candidati richiedenti, senza discriminazione di alcun tipo, riconosce l'importanza dell'imparzialità nella certificazione e svolge le proprie attività con obiettività, evitando ogni conflitto d'interesse.

In particolare CEPAS si vincola a non utilizzare come esaminatori per la valutazione del candidato coloro che abbiano effettuato formazione allo stesso sulle tematiche oggetto del presente schema. Il vincolo è esteso anche agli esaminatori degli eventuali organismi di valutazione qualificati. Tutte le funzioni coinvolte nel processo di certificazione sono vincolate al rispetto del Codice Etico del gruppo Bureau Veritas, disponibile sul sito www.cepas.it

La certificazione è rilasciata a seguito della positiva valutazione di ciascun candidato basata sui risultati dell'esame.

Il candidato inviando la richiesta di certificazione a CEPAS aderisce allo schema di certificazione e ne accetta, sottoscrivendole, tutte le fasi del processo di valutazione, certificazione e registrazione descritte in seguito.

Per ottenere e mantenere la certificazione, il richiedente deve rispettare e documentare l'applicazione di tutti i requisiti applicabili della/delle normative di riferimento per la certificazione, dei requisiti aggiuntivi definiti da CEPAS e dagli eventuali organismi di accreditamento, nonché le prescrizioni del presente documento e di quelli in esso richiamati.

I candidati sono tenuti a rispettare le norme di comportamento al fine di tutelare la sicurezza delle persone e delle cose.

4. RIFERIMENTI

Tutti i riferimenti a Leggi, Norme e documenti CEPAS non datati richiamati nel presente documento si intendono nella loro ultima edizione vigente

- Norma UNI 11558
- Prassi UNI/PdR 19
- UNI CEI EN ISO/IEC 17024 "Requisiti generali per gli organismi che eseguono la certificazione delle persone"
- Presente schema di certificazione

Riferimenti per la valutazione dei rapporti di valutazione:

- Manuale di Best practice per la redazione di un rapporto di valutazione di immobili a garanzia delle esposizioni creditizie" e/o testi equivalenti riferiti agli standard internazionali (Es. IVS)

Riferimenti per la designazione Rev di Tegova:

- Requisiti sul sito www.tegova.org e riportati nel presente documento al paragrafo 15

CEPAS SRL	SCHEMA PER LA CERTIFICAZIONE DEL VALUTATORE IMMOBILIARE	SCH66 Rev. 5 Pag. 3 di 14
------------------	--	---------------------------------

5. TERMINI E DEFINIZIONI

Candidato: richiedente che possiede i prerequisiti specificati ed è stato ammesso al processo di certificazione

Commissario d'esame: persona che ha la competenza per condurre un esame e, ove tale esame richieda un giudizio professionale del candidato, per valutarne i risultati

Competenza: capacità di applicare conoscenze ed abilità al fine di conseguire i risultati prestabiliti

Esame: attività che fanno parte della valutazione, che permettono di misurare la competenza di un candidato mediante uno o più mezzi quali prove scritte, orali, pratiche od osservazione diretta, come definiti nello schema di certificazione.

Strutture: centro di esame, o Organismo di Valutazione, qualificato dall'OdC nel quale si svolgono esami di certificazione sotto il controllo e secondo specifiche procedure dell'OdC

Valutazione: processo che permette di valutare se una persona possiede i requisiti dello schema di certificazione

Certification Process Review (CPR): fase interna di revisione del processo di certificazione per consentire l'emissione del certificato.

6. RICHIESTA DI CERTIFICAZIONE

Possono accedere all'esame (par. 8.1) i candidati che siano in possesso di tutti i seguenti pre-requisiti (rif. UNI 11558 Par. 4.3) ne facciano richiesta come di seguito riportato:

➤ Valutatore Immobiliare livello base

- **Titolo di studio:** diploma di istruzione di secondo grado
- **Albo/Ordine:** iscrizione ad un Albo/Ordine professionale il cui ordinamento consenta di svolgere l'attività professionale di valutazione immobiliare) (*N.B. Sono accettati anche: iscrizione nei ruoli dei Periti Esperti presso le Camere di Commercio; iscrizione ex art. 3, comma 3, legge 39/1989*)
- **Polizza assicurativa in corso di validità** per i rischi derivanti dall'attività professionale e a tutela della clientela (rif. UNI 11558 Par. 5.5)
- **Esperienza lavorativa specifica:** almeno 3 anni di esperienza lavorativa specifica continuativa
- **Perizie:** almeno 10 valutazioni immobiliari svolte nell'ultimo triennio mediante il confronto di mercato, la capitalizzazione diretta oppure il criterio del costo, indicando la data, la tipologia di immobile, il tipo di procedimento e l'importo stimato

➤ Valutatore Immobiliare livello avanzato

In aggiunta a quanto richiesto per il livello base:

- **Perizie:** almeno 3 valutazioni immobiliari svolte nell'ultimo triennio mediante metodiche finanziarie, quali capitalizzazione finanziaria e flusso di cassa scontato, indicando la data, la tipologia di immobile, il tipo di procedimento e l'importo stimato

➤ Candidati con comprovata ed elevata qualificazione

- **Titolo di studio:** diploma di istruzione di secondo grado
- **Albo/Ordine:** iscrizione ad un Albo/Ordine professionale il cui ordinamento consenta di svolgere l'attività professionale di valutazione immobiliare) (*N.B. Sono accettati anche: iscrizione nei ruoli dei Periti Esperti presso le Camere di Commercio; iscrizione ex art. 3, comma 3, legge 39/1989*)
- **Polizza assicurativa in corso di validità** per i rischi derivanti dall'attività professionale e a tutela della clientela (rif. UNI 11558 Par. 5.5)
- **Esperienza lavorativa specifica:** almeno 10 anni di esperienza lavorativa specifica continuativa
- **Perizie:** almeno 20 valutazioni immobiliari comprendenti le diverse metodologie di valutazione riconducibili al livello avanzato e previste nelle best practices internazionali e nazionali, indicando la data, la tipologia di immobile, il tipo di procedimento e l'importo stimato

In questo caso l'esame prevede lo svolgimento della sola prova orale come di seguito specificato e il conseguimento della certificazione di livello avanzato.

CEPAS SRL	SCHEMA PER LA CERTIFICAZIONE DEL VALUTATORE IMMOBILIARE	SCH66 Rev. 5 Pag. 4 di 14
------------------	--	---------------------------------

Documenti da consegnare a CEPAS (o all'ODV)	<ul style="list-style-type: none"> - Modulo MD08 "Richiesta ammissione esame e contratto di certificazione delle competenze" compilato e sottoscritto - Allegati in esso richiesti <p>Sottoscrivendo il modulo MD08, il candidato ne accetta le condizioni economiche, le condizioni generali del contratto e quelle previste dal presente schema di certificazione. Nel caso non sia il richiedente a farsi carico delle quote di certificazione e di mantenimento, sarà sua cura far apporre, nel suddetto modulo, firma e timbro dell'azienda o persona a cui intestare le fatture.</p>
Durata e contenuti del contratto	Il contratto di certificazione ha durata sessennale e comprende le attività necessarie per il rilascio e il mantenimento della certificazione, dettagliate nel presente schema.

Nel caso la richiesta di certificazione non possa essere accolta, CEPAS ne comunicherà al richiedente le ragioni motivate.

7. PROCESSO DI VALUTAZIONE

La valutazione di idoneità del Candidato, ai fini del rilascio della certificazione CEPAS, avviene attraverso la sequenza, temporale e vincolante, di ciascuna delle seguenti fasi:

Fase	Finalità
Valutazione della documentazione prodotta dal Candidato	Accertare il possesso dei requisiti richiesti dallo Schema
Esame di certificazione, come definito nel successivo paragrafo 8	Valutazione delle conoscenze, abilità e competenze, eseguita dalla Commissione di Esame
CPR - Certification Process Review	Riesame interno della documentazione e dei risultati d'esame
Approvazione della proposta di certificazione da parte del Technical Manager	Rilascio del certificato e iscrizione al Registro CEPAS pubblicato su www.cepas.it

Qualora l'esito di una qualsiasi delle suddette fasi sia negativo, viene interrotto il processo di valutazione e informato il Candidato. Per proseguire nell'iter di certificazione sarà necessario risolvere prima le carenze riscontrate, entro i tempi indicati da CEPAS.

Di tutte le certificazioni rilasciate, viene data periodica comunicazione al CSI - Comitato CEPAS per la Salvaguardia e l'Imparzialità.

8. PROCESSO DI ESAME

Ammissione all'esame	Sono ammessi a sostenere l'esame di certificazione tutti coloro che, avendo presentato richiesta attraverso il modulo MD08 e documentato il possesso dei requisiti minimi richiesti, sono stati dichiarati idonei.
Finalità dell'esame	Valutazione delle conoscenze e delle abilità del candidato, come indicate nel presente schema. I Commissari sono responsabili della valutazione delle prove d'esame del Candidato e rispondono a CEPAS per tutte le attività di valutazione.
Pianificazione e gestione dell'esame	Le sessioni di esame sono pianificate e gestite da CEPAS, o dagli OdV approvati in accordo alla procedura CEPAS PG70. La lista dei Candidati all'esame e l'elenco della documentazione presentata dagli stessi è preventivamente verificata dagli esaminatori.
Luogo e data dell'esame	L'esame si svolge nelle località, nelle date e secondo il programma comunicati da CEPAS (o dall'OdV) ai candidati. Nel caso di esami da remoto, ai candidati vengono preventivamente comunicate la piattaforma utilizzata e le relative modalità di collegamento
Obblighi del candidato, prima dell'inizio della sessione d'esame	<ul style="list-style-type: none"> - esibire un documento di identità valido, - firmare il foglio presenze, - firmare per accettazione le "Condizioni generali di vendita" e l'"Informativa Privacy" - presentare evidenza di pagamento della quota prevista per la partecipazione all'esame

CEPAS SRL	SCHEMA PER LA CERTIFICAZIONE DEL VALUTATORE IMMOBILIARE	SCH66 Rev. 5 Pag. 5 di 14
------------------	--	---------------------------------

8.1 ARGOMENTI D'ESAME E CRITERI DI VALUTAZIONE

Gli argomenti d'esame vertono sulle conoscenze e abilità di cui alla Norma UNI 11558 (cap. 5) come descritti nell'Allegato 1. L'esame prevede due prove scritte riferite ai contenuti del punto 5.2. della norma UNI 11558:

Esame standard	Modalità e finalità	Tempo massimo	Punteggio massimo	Soglia minima
Prima Prova scritta	a.1) test a risposta chiusa con 20 domande con 3 risposte di cui 1 sola è quella esatta (sono escluse le risposte vero/falso)	120 minuti	30 punti	15 punti
	a.2) n° 5 esercizi con risposte chiuse sostenute dall'evidenza del calcolo, su tematiche non trattate nel caso di studio (vedi sotto), sugli argomenti indicati al punto 5.2 della UNI 11558, con minimo tre risposte per ciascuna domanda. Differenziata per i due livelli B01 e B02		30 punti	15 punti
Seconda Prova scritta	b) analisi e risoluzione di n° 1 caso di studio da elaborare con calcoli, predisposto in base a una traccia che conduca a risultati univoci (con almeno tre risposte chiuse, di cui una corretta). Differenziata per i due livelli B01 e B02	120 minuti	40 punti	20 punti
Prova orale (eventuale)	Approfondimento tematiche carenti riscontrate nelle prove scritte qualora siano state superate le soglie minime delle singole prove ma il punteggio complessivo dell'esame non raggiunga il 60% ma sia uguale o superiore al 55% del punteggio totale			

Esame per candidati di comprovata ed elevata qualificazione	La valutazione di tali candidati consiste in un esame tecnico orale condotto sulla base dei lavori effettuati e presentati in occasione dell'esame (n° 2 perizie complete di tutti i documenti di riferimento) e delle esperienze dichiarate nel CV, mirato alla verifica delle abilità e competenze come indicate nelle Tabelle 1 (livello base) e 2 (livello avanzato) dell'Allegato 1	60 minuti		
--	--	-----------	--	--

Esame per passaggio di livello da B01 a B02	Modalità e finalità	Tempo massimo	Punteggio massimo	Soglia minima
Prima Prova scritta	a.2) n° 5 esercizi con risposte chiuse sostenute dall'evidenza del calcolo, su tematiche non trattate nel caso di studio (vedi sotto), sugli argomenti indicati al punto 5.2 della UNI 11558, con minimo tre risposte per ciascuna domanda.	80 minuti	50 punti	25 punti
Seconda Prova scritta	b) analisi e risoluzione di n° 1 caso di studio da elaborare con calcoli, predisposto in base a una traccia che conduca a risultati univoci (con almeno tre risposte chiuse, di cui una corretta).	120 minuti	50 punti	25 punti
Prova orale (eventuale)	Approfondimento tematiche carenti riscontrate nelle prove scritte qualora siano state superate le soglie minime delle singole prove ma il punteggio complessivo dell'esame non raggiunga il 60% ma sia uguale o superiore al 55% del punteggio totale			

CEPAS SRL	SCHEMA PER LA CERTIFICAZIONE DEL VALUTATORE IMMOBILIARE	SCH66 Rev. 5 Pag. 6 di 14
------------------	--	---------------------------------

Devono essere materia di valutazione almeno i seguenti aspetti:

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

Il superamento dell'esame prevede la **soglia minima** del 50 % del punteggio massimo conseguibile sulle singole prove e del 60% sul complessivo. Nel caso in cui siano state superate le soglie minime delle singole prove ma il punteggio complessivo dell'esame non raggiunga il 60% ma sia uguale o superiore al 55% del punteggio totale, la commissione d'esame potrà decidere di approfondire le tematiche carenti con un esame orale volto a verificare il superamento di tali criticità.

Durante lo svolgimento delle prove scritte d'esame, è consentita esclusivamente la consultazione del prontuario delle formule, mentre non sarà consentita la consultazione di altra documentazione (es. libri di testo o appunti di qualsiasi genere). Inoltre, non si possono usare telefoni cellulari, né scambiare informazioni con altri candidati. Il mancato rispetto di tali prescrizioni è causa di interruzione dell'esame stesso.

Al termine dell'esame la Commissione comunica al candidato l'esito della stessa e le eventuali aree di miglioramento da sviluppare durante la validità della certificazione.

8.2 ESAMINATORI e OSSERVATORI

L'esame è condotto da esaminatori CEPAS in possesso dei requisiti minimi indicati nell'Allegato 2, qualificati da CEPAS o da un suo OdV approvato. Essi sono tenuti a mantenere la riservatezza sulle prove di esame, attenersi a criteri di oggettività nella valutazione, comunicare eventuali legami e rapporti e interessi in conflitto che potrebbero compromettere la loro imparzialità e la riservatezza nello svolgimento delle loro funzioni, rispettare il presente schema. La Commissione d'esame è costituita da uno o più esaminatori in modo da coprire tutte le competenze richieste per la valutazione. Qualora l'esame sia svolto da un OdV, la Commissione d'esame può essere supervisionata, anche senza preavviso, dal personale CEPAS debitamente autorizzato. Alle sessioni di esame, CEPAS può prevedere la presenza di osservatori propri, degli enti di accreditamento o di eventuali autorità competenti.

8.3 RIPETIZIONE DELL'ESAME

I candidati che non superano l'esame (o una singola prova) possono ripetere l'esame (o la singola prova) nelle sessioni successive, effettuando il pagamento della sola tariffa di ripetizione esame.

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

9. RILASCIO DELLA CERTIFICAZIONE, ISCRIZIONE AL REGISTRO, INTEGRITA' DEI DATI E PRIVACY

Al Candidato che ha superato positivamente l'esame, in possesso di tutti i requisiti richiesti e in regola con gli aspetti amministrativi, CEPAS rilascia la certificazione, previa delibera positiva dell'Organo deliberante.

Il certificato riporta i seguenti dati:

- nome dell'organismo di certificazione
- nome, cognome, codice fiscale, data e luogo di nascita della persona certificata
- numero del certificato
- schema di certificazione, riferimento alla norma UNI 11558 e alla UNI/Pdr 19
- data di inizio validità e di scadenza
- firma del responsabile dell'OdC autorizzato.

L'iscrizione nel relativo Registro CEPAS viene effettuata dopo la delibera del certificato; il registro è consultabile sul sito www.cepas.it.

CEPAS, in qualità di titolare, garantisce che il trattamento dei dati dei Candidati alla certificazione avvenga nel rispetto del Regolamento UE 2016/679 e del DLgs 196/2003 modificato dal DLgs 101/2018.

I documenti relativi all'attività di certificazione sono conservati con la massima cura da CEPAS e dagli organismi di valutazione approvati. Le informazioni ottenute dal personale operante per conto di CEPAS, compreso l'organo deliberante, sono soggette al vincolo di riservatezza.

CEPAS SRL	SCHEMA PER LA CERTIFICAZIONE DEL VALUTATORE IMMOBILIARE	SCH66 Rev. 5 Pag. 7 di 14
------------------	--	---------------------------------

10. MANTENIMENTO ANNUALE (SORVEGLIANZA) E RINNOVO DELLA CERTIFICAZIONE

La validità della certificazione durante il periodo contrattuale dei 6 anni (decorrenti dalla data del rilascio del certificato) è soggetta all'esito positivo delle attività di sorveglianza annuale, svolte da CEPAS.

Mantenimento annuale	<p>La persona certificata è tenuta a fornire, con cadenza annuale, un'autodichiarazione, resa ai sensi del DPR 445/2000 (mediante apposita modulistica predisposta da CEPAS), relativa ai seguenti aspetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - accettazione documenti CEPAS - continuità professionale secondo il profilo/i certificato/i, mediante produzione di un elenco delle attività peritali svolte nei 12 mesi trascorsi, coerenti con il livello di certificazione e secondo le metodologie previste per tale livello - copertura assicurativa per i rischi derivanti dall'attività professionale e a tutela della clientela - assenza di reclami o adeguata gestione degli stessi nell'attività specifica - iscrizione all'Ordine o Collegio professionale o altra iscrizione e di non essere stato oggetto di provvedimenti disciplinari - formazione continua (rif. UNI 11558 p. 5.3, Appendice A.2) * <p>Il mantenimento della certificazione è inoltre soggetto al pagamento delle quote annuali previste.</p> <p>* Ogni 3 anni il soggetto certificato deve dimostrare di aver conseguito almeno 60 crediti formativi adeguatamente documentati (rif. Appendice C norma UNI 11558).</p>
Rinnovo della certificazione	<p>Il certificato è rinnovabile in vista della sua scadenza, in seguito a specifica richiesta e a un nuovo accordo contrattuale. Il rinnovo è possibile, solo nel caso in cui il certificato sia in corso di validità e prevede, in aggiunta ai requisiti richiesti per il mantenimento annuale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - produzione in formato digitale di 3 rapporti di valutazione coerenti con il livello di certificazione e secondo le metodologie previste per tale livello, completi di tutta la documentazione di riferimento e rendendo anonimi i dati del richiedente e del committente - evidenza oggettiva in merito alla partecipazione ad attività di aggiornamento professionale riconducibili all'attività di valutazione immobiliare per almeno 60 crediti formativi conseguiti negli ultimi 3 anni, anche in modalità FAD ed e-learning (rif. UNI 11558 par. 5.3, Appendice A.2, Appendice C) <p>L'iter di rinnovo si deve concludere entro la scadenza del certificato in corso.</p>

Per tutte le altre condizioni relative a mantenimento e rinnovo si rimanda al Regolamento Generale CEPAS (RG01 – par. 2.5, 2.7).

11. SOSPENSIONE, RITIRO E ANNULLAMENTO DELLA CERTIFICAZIONE

CEPAS ha il diritto di sospendere, ritirare o annullare la certificazione in qualsiasi momento della durata del contratto, al verificarsi di una o più delle condizioni riportate di seguito.

A seguito della notifica del provvedimento di sospensione, di ritiro o di annullamento della certificazione, la persona certificata deve sospendere l'utilizzo del certificato, restituendolo a CEPAS.

Sospensione	<p>La certificazione può essere sospesa, per un periodo massimo di 6 mesi, verificandosi una o più di queste condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - violazione di quanto previsto al par. 10; - gravi carenze nell'attività svolta dalla persona certificata, in seguito a reclami, azioni legali ed altre evidenze oggettive; - uso scorretto o ingannevole della certificazione CEPAS; - inadempimento degli obblighi contrattuali di tipo economico assunti per l'iscrizione, lo svolgimento degli esami e il mantenimento del certificato; - richiesta da parte della persona certificata.
Revoca	<p>La certificazione può essere revocata, verificandosi una o più di queste condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - qualora persistano le condizioni che hanno causato la sospensione, nonostante l'attuazione del provvedimento di sospensione. - qualora la gravità del comportamento della persona certificata, suffragata da evidenze oggettive inconfutabili, renda necessario tutelare l'immagine CEPAS con provvedimenti di tipo drastico ed urgente, ricorrendo contestualmente alle vie legali nei confronti della persona certificata.

CEPAS SRL	SCHEMA PER LA CERTIFICAZIONE DEL VALUTATORE IMMOBILIARE	SCH66 Rev. 5 Pag. 8 di 14
------------------	--	---------------------------------

Annullamento	<p>La certificazione può inoltre essere annullata da CEPAS nel caso in cui la persona certificata faccia espressa richiesta di interrompere il rapporto contrattuale in corso e la comunicazione di disdetta pervenga almeno 3 mesi prima della scadenza annuale.</p> <p>La mancata comunicazione di rinuncia nel termine dei 3 mesi prima della data di scadenza annuale non assolve dal versamento della quota di mantenimento per l'annualità successiva.</p>
---------------------	--

CEPAS notifica alla persona certificata le ragioni del provvedimento di sospensione, ritiro o annullamento della certificazione, definendo se applicabile le azioni necessarie a riattivare il certificato e indicano termini e condizioni per l'utilizzo della certificazione.

Il ritiro e l'annullamento della certificazione comportano la risoluzione del relativo contratto con la persona in questione e l'obbligo per quest'ultima di restituire a CEPAS il proprio certificato di conformità, cessando nel contempo ogni riferimento ad esso; a tal proposito si veda il regolamento generale RG01.

La persona certificata può appellarsi ai provvedimenti di sospensione e revoca della certificazione in accordo a quanto stabilito dalle procedure consultabili sul sito www.cepas.it.

12. RECLAMI E RICORSI

CEPAS tratta i reclami e i ricorsi sulle proprie decisioni in merito alla certificazione in accordo agli art. 4 e 5 del Regolamento Generale (RG01) pubblicato sul sito www.cepas.it e che prevedono:

- l'obbligo di registrare e trattare ciascun reclamo o ricorso, confermando al reclamante o ricorrente il ricevimento dello stesso entro tempi stabili,
- l'avvio di un'istruttoria specifica
- la comunicazione della decisione finale al reclamante o ricorrente
- l'adozione, se necessaria, di ogni azione correttiva nel caso il ricorso o il reclamo abbia segnalato una carenza da parte di CEPAS.

Nel caso di reclamo relativo a una persona certificata, la decisione finale può prevedere l'avvio di opportune verifiche presso il cliente. Gli esiti di tali verifiche sono comunicati al reclamante, nel rispetto dei vincoli di riservatezza.

In caso di ricorsi, i costi relativi al ricorso sono a carico di CEPAS se questo è accolto e del ricorrente se il ricorso è respinto.

Per qualunque controversia fra una parte interessata e CEPAS che non risulti risolta con le attività descritte nei casi precedenti (reclami e ricorsi) si deve fare ricorso al Foro competente di Milano.

13. REGOLAMENTO GENERALE PER IL RILASCIO E IL MANTENIMENTO DELLA CERTIFICAZIONE/QUALIFICA DELLE FIGURE PROFESSIONALI, CODICE DEONTOLOGICO E PRESCRIZIONI PER L'USO DEL CERTIFICATO E MARCHIO CEPAS

Le persone certificate e/o in iter di certificazione si impegnano a rispettare il Regolamento generale per il rilascio e il mantenimento della certificazione/qualifica delle figure professionali CEPAS (RG01), il Codice deontologico CEPAS (CD01) e le Prescrizioni per l'uso del certificato e marchio CEPAS (MC01), pubblicati su www.cepas.it.

La certificazione può essere comunicata dalla persona certificata sulla propria carta stampata personale o nel sito personale con il solo riferimento al numero del certificato accompagnato dal nome "CEPAS".

L'uso del marchio CEPAS non è consentito.

Il valutatore immobiliare certificato è tenuto a rispettare inoltre il codice di condotta previsto nell'Appendice A della norma UNI 11558, relativamente ai seguenti aspetti:

- A.1 Correttezza e moralità
- A.2 Aggiornamento professionale continuo
- A.3 Rapporti con gli Ordini, i Collegi. I Ruoli
- A.4 Rapporti con i colleghi

14. TRASFERIMENTO DELLA CERTIFICAZIONE

Il Valutatore Immobiliare certificato può chiedere il trasferimento del proprio certificato da un OdC del personale ad un altro.

Per il trasferimento del certificato da/verso altro Organismo di certificazione del personale accreditato, è necessaria la seguente documentazione:

CEPAS SRL	SCHEMA PER LA CERTIFICAZIONE DEL VALUTATORE IMMOBILIARE	SCH66 Rev. 5 Pag. 9 di 14
------------------	--	---------------------------------

- sintesi degli esiti relativi all'esame sostenuto con il precedente OdC, in base al livello di certificazione (a cura dell'OdC cedente)
- autocertificazione", ai sensi degli artt. 46 e 76 del D.P.R. 445/2000, a cura del Valutatore Immobiliare certificato, che chiarisca:
- situazione aggiornata dello stato del certificato
- reclami e/o contenziosi legali relativi alle attività effettuate in relazione alla certificazione come Valutatore Immobiliare
- 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
- motivazioni richiesta trasferimento

All'atto della richiesta di trasferimento, il Valutatore Immobiliare dovrà sostenere un esame orale, i cui costi sono indicati nel tariffario vigente, della durata minima di 30 minuti, onde consentire all'OdC ricevente di verificare il mantenimento delle competenze come previste al punto 5.2 della norma UNI 11558, in funzione del livello di certificazione richiesto.

Ad esito positivo del processo di valutazione verrà emesso un nuovo certificato che terrà traccia della prima emissione e manterrà la scadenza sessennale con l'OdC cedente.

15. DESIGNAZIONE REV (RECOGNISED EUROPEAN VALUER) DI TEGOVA

Tutti i valutatori immobiliari certificati CEPAS possono accedere, senza dover sostenere ulteriori esami, al riconoscimento europeo REV (Recognized European Valuer) di TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), grazie all'accordo tra CEPAS e IsIVI (Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare).

La richiesta, facoltativa, avviene tramite il modulo MD08rev da far pervenire a CEPAS insieme a:

- una copia del documento d'identità,
- elenco dettagliato di almeno n° 20 stime svolte nell'ultimo triennio
- distinta di versamento della quota di iscrizione/mantenimento annuo.

Il valutatore certificato CEPAS che otterrà il riconoscimento REV avrà diritto a:

- riportare la designazione REV su tutto il proprio materiale di comunicazione (biglietti da visita, carta intestata,.....)
- l'inserimento del proprio nominativo nel registro europeo dei valutatori REV (<http://www.tegova.org/en/p48f7266103340>)
- un attestato cartaceo della durata di 5 anni
- l'iscrizione al REV Journal (newsletter)

Al valutatore immobiliare certificato che perde la certificazione CEPAS viene automaticamente ritirato il riconoscimento europeo. Eventuali contributi annui già versati non saranno rimborsati in nessuna forma, né in totale né in proporzione al residuo dell'annualità non usufruita.

L'eventuale perdita del riconoscimento REV, per motivi non riconducibili a CEPAS, non pregiudica il mantenimento della certificazione CEPAS.

CEPAS SRL	SCHEMA PER LA CERTIFICAZIONE DEL VALUTATORE IMMOBILIARE	SCH66 Rev. 5 Pag. 10 di 14
------------------	--	----------------------------------

ALLEGATO 1

ARGOMENTI DELL'ESAME di CERTIFICAZIONE

Gli argomenti d'esame vertono sulla verifica delle conoscenze e abilità di cui al punto 5 della Norma UNI 11558

✓ **Conoscenze e Aree di apprendimento** (par. 5.1 UNI 11558)

Conoscenze approfondite di:

- stima e valutazione, inclusa la conoscenza specifica degli standard nazionali e internazionali di valutazione
- principi di economia e mercato immobiliare

Conoscenze 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, inclusi elementi di statica e meccanica delle strutture
- elementi di certificazione ambientale e efficienza energetica
- fiscalità immobiliare

✓ **Abilità e competenze** (par. 5.2 UNI 11558)

Il valutatore immobiliare deve possedere le abilità e competenze necessarie per condurre le valutazioni in modo appropriato, in particolare nelle seguenti attività:

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

Di seguito le **conoscenze relative al livello base** che verranno verificate:

#	Conoscenze	Livello di Conoscenza	Abilità	Argomento
1	Conoscenza dell'impatto economico dei diritti, degli interessi e dei gravami sugli immobili (privati e pubblici) e dell'influenza di questo impatto nel processo di valutazione immobiliare	- stime contrattuali (locazione, comodato ecc.); - stima delle indennità; - stima dei danni; - perdita di valore.	Accertare e descrivere il bene immobile per consentire l'iscrizione dell'ipoteca secondo quanto disposto dal Codice Civile all'articolo 2826	Ubicazione
				Descrizione, consistenza
2	Conoscenza della normativa in tema di Catasto immobiliare E	R.D.L. n. 652/1939; Decreto Presidente della Repubblica n. 1142/49; Decreto Ministeriale 4 dicembre 1961; Decreto Presidente della Repubblica n. 650/1972; Legge n. 154/1988; Circolari dell'Agenzia delle Entrate Legge n. 122 del 30/07/2010	Accertare e descrivere il bene immobile per consentire l'iscrizione dell'ipoteca secondo quanto disposto dal Codice Civile all'articolo 2826	Confini
				Titolarità
				Servitù
				- Identificazione catastale
3	Conoscenza delle normative edilizie e urbanistiche	- Decreto Presidente della Repubblica n. 380/01 e successive modificazioni ed integrazioni; - Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni; - Decreto Legislativo n. 42/2004.	Verifica della valida circolazione giuridica degli immobili e loro parti secondo le normative vigenti	Verifica conformità

4	Conoscenza della norme che regolano il diritto civile della proprietà	<ul style="list-style-type: none"> - beni; - diritti reali; - confini della proprietà fondiaria; - distanze (costruzioni, muri, piante, luci e vedute); - limiti della proprietà edilizia; - modi di acquisto e perdita della proprietà; - comunione; - superficie; - usufrutto, uso e abitazione; - servitù; - usucapione. 		Verifica sanatoria
				Determinazione del minor valore
5	Conoscenza della tecnica di rilevazione dei dati necessari per conoscere e valutare gli immobili edificati.	<ul style="list-style-type: none"> - tecniche e la tecnologia delle costruzioni; - caratteristiche dei materiali, delle finiture ecc.; - normative di esecuzione e di sicurezza degli impianti; - normativa ambientale; - suscettività di interventi edilizi. 		Segmentazione del mercato immobiliare
				Compilazione della tabella dei dati nel metodo del confronto di mercato
6	Conoscenza della tecnica di misura delle caratteristiche quantitative e qualitative di un immobile (superfici, stato di manutenzione, orientamento, ecc.)	<ul style="list-style-type: none"> - caratteristiche qualitative; - caratteristiche quantitative; - scale di misura; - nomenclatori delle caratteristiche qualitative; - rapporti estimativi; - rapporti mercantili; - scheda di rilevazione dei dati; - redigere questionario tecnico-economico. 		Calcolo della superficie
				Calcolo della superficie commerciale
7	Conoscenza di struttura e funzionamento del mercato immobiliare (domanda, offerta, prezzi, fitti, canoni, contratti, intermediazioni, tariffe, costi, ecc.)	<ul style="list-style-type: none"> - forma di mercato; - formazione del prezzo (domanda e offerta); - prezzo e valore; - rendita urbana e rendita edilizia. 	Stimare il valore di mercato del bene immobile	Calcolo dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e
8	Conoscenza della metodologia estimativa	<ul style="list-style-type: none"> - Applicazione del market comparison approach e sistema di stima; - Individuazione del segmento di mercato; - tabella dei dati; - calcolo del prezzo marginale; - tabella del prezzi marginali; - calcolo degli aggiustamenti; - tabella di valutazione; - sintesi conclusiva; - stima del canone di mercato; - rilevazione del saggio di capitalizzazione; - calcolo del saggio di capitalizzazione (band of investment) (metodo deduttivo) - applicazione della capitalizzazione diretta; - calcolo del valore dell'area; - calcolo del costo di ricostruzione a nuovo; - calcolo del deprezzamento (fisico, funzionale, economico); - calcolo del valore corrente (stato avanzamento lavori); - riesame rapporto di valutazione. 		
			Compilazione della tabella di valutazione	
			Sintesi conclusiva e misure di divergenza	
			Applicazione del sistema di stima	

CEPAS SRL	SCHEMA PER LA CERTIFICAZIONE DEL VALUTATORE IMMOBILIARE	SCH66 Rev. 5 Pag. 12 di 14
------------------	--	----------------------------------

9	Conoscenza del processo di evoluzione e di sviluppo dei mercati immobiliare e edilizio, attraverso gli indicatori socio-economici, gli indici mercantili e le altre informazioni commerciali	<ul style="list-style-type: none"> - struttura del mercato; - parametri economico-estimativi; - fasi cicliche del mercato, in particolare dei mercati immobiliari locali - qualità dell'informazione; - rapporti mercantili; - scheda di segmentazione del mercato immobiliare; - Livelli di prezzo. 		Calcolo del canone di mercato
				Calcolo delle spese di esercizio e gestione
				Calcolo del saggio di capitalizzazione del mutuo
				Calcolo del saggio di redditività diretta
				Calcolo del saggio di capitalizzazione del terreno
				Calcolo del saggio di capitalizzazione del fabbricato
				Rapporto di copertura del debito
				Calcolo del saggio di capitalizzazione (dati di mercato)
10	Conoscenza degli standard internazionali di valutazione immobiliare (EVS – IVS)	<ul style="list-style-type: none"> - valore di mercato; - valori diversi dal valore di mercato; - procedimenti di valutazione - codice di condotta; - rapporto di valutazione; - costo di ricostruzione deprezzato; - riesame rapporto di valutazione. 		Calcolo del saggio di capitalizzazione (indiretto)
				Applicazione del metodo di capitalizzazione diretta
11	Conoscenza degli standard nazionali di valutazione immobiliare (Codice di Valutazione – Tecnoborsa – Linee Guida ABI)	<ul style="list-style-type: none"> - misurazioni immobiliari; - segmentazione del mercato immobiliare; - principi di valutazione; - criteri e valore; - prezzi e caratteristiche immobiliari; - rilevazione dei dati immobiliari; - procedimenti di stima; - linee guida per le valutazioni ai fini della concessione del credito. 		Applicazione del metodo dei costi
				Calcolo dello Stato Avanzamento Lavori
				Applicazione dello standard
12	Conoscenza della normativa sulla figura professionale	UNI 11558		Compiti e responsabilità del Valutatore Immobiliare

Tabella 1

Di seguito le **conoscenze relative al livello avanzato** che verranno verificate:

	Conoscenze	Livello di Conoscenza	Capacità	Argomento
1	Conoscenza della tecnica di rilevazione dei dati necessari per conoscere e valutare gli immobili	<ul style="list-style-type: none"> - tecniche e tecnologia delle costruzioni; - caratteristiche dei materiali, delle finiture ecc.; - normative di esecuzione e di sicurezza degli impianti; - normativa ambientale; - suscettività di interventi edilizi. 		Stima del canone di mercato
				Calcolo delle spese di esercizio e gestione
2	Conoscenza della tecnica di misura degli elementi del bilancio estimativo	<ul style="list-style-type: none"> - amministrazione e gestione; - manutenzione; - assicurazione; - ammortamento; - imposte; - sfitto e inesigibilità; - costo di adeguamento alle normative; - interessi su anticipazioni e sui capitali fissi. 	Stimare il valore di mercato del bene immobile	Calcolo del saggio di rendimento interno (dati di mercato)
				Calcolo del saggio di rendimento interno (indiretto)
3	Conoscenza della struttura e del funzionamento del mercato immobiliare (domanda, offerta, prezzi, canoni, contratti, intermediazioni, tariffe, costi, ecc.)	<ul style="list-style-type: none"> - forma di mercato; - formazione del prezzo (domanda e offerta); - prezzo e valore. 		Calcolo del valore attuale netto (analisi del flusso di cassa scontato)
4	Conoscenza della metodologia estimativa	<ul style="list-style-type: none"> - applicazione del market comparison approach e del sistema di stima; - individuazione del segmento di mercato; - tabella dei dati; - calcolo del prezzo marginale; - tabella dei prezzi marginali; - calcolo degli aggiustamenti; - tabella di valutazione; - sintesi conclusiva; - stima del canone di mercato; - rilevazione del saggio di capitalizzazione; - calcolo saggio capitalizzazione (band of investment) (metodo deduttivo) - applicazione del metodo della capitalizzazione diretta; - calcolo del valore dell'area; - calcolo del costo di ricostruzione a nuovo; - calcolo del deprezzamento (fisico, funzionale, economico); - calcolo del valore corrente (stato avanzamento lavori); - riesame del rapporto di valutazione; - calcolo dei redditi degli immobili; - calcolo delle spese di esercizio e di gestione; - analisi di un investimento immobiliare - pianificazione di un flusso di cassa; - calcolo del saggio di rendimento interno; - calcolo del saggio di capitalizzazione (Yield – DCFA); - applicazione del metodo della capitalizzazione finanziaria; - applicazione dell'analisi del flusso di cassa scontato. 	Stimare il valore di mercato del bene immobile	Calcolo del valore attuale netto di redditi annui, costanti, limitati
				Calcolo di attualizzazione dei redditi annui netti variabili

CEPAS SRL	SCHEMA PER LA CERTIFICAZIONE DEL VALUTATORE IMMOBILIARE	SCH66 Rev. 5 Pag. 14 di 14
------------------	--	----------------------------------

5	Conoscenza del processo di evoluzione e di sviluppo dei mercati immobiliare e edilizio, attraverso gli indicatori socio-economici, gli indici mercantili e le altre informazioni commerciali	struttura del mercato; parametri economico-estimativi; fasi cicliche del mercato, in particolare dei mercati immobiliari locali; qualità dell'informazione; rapporti mercantili; scheda di segmentazione del mercato immobiliare; livelli di prezzo.		Calcolo del saggio di capitalizzazione finale (going-out rate)
				Metodo finanziario (valore finale in base al saggio di capitalizzazione finale)
6	Conoscenza degli standard internazionali di valutazione immobiliare	valore di mercato; valori diversi dal valore di mercato; procedimenti di valutazione; codice di condotta; rapporto di valutazione; costo di ricostruzione deprezzato; riesame rapporto di valutazione.		Metodo finanziario (valore finale in base al saggio di variazione prezzi)

Tabella 2

ALLEGATO 2

PROFILO DELL'ESAMINATORE

Requisiti minimi

- Possesso della certificazione accreditata 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.

ALLEGATO 3

CALCOLO CREDITI FORMATIVI

Ai fini del mantenimento e/o rinnovo della certificazione CEPAS

I crediti formativi devono essere dimostrati tramite apposita documentazione:

- Locandina, badge o biglietto di ingresso di manifestazioni culturali attinenti la materia;
- Attestati di partecipazione a convegni, seminari, corsi di formazione, master, ecc. (con allegato programma di studio);
- Titolo della tesi di laurea, il nome/cognome del relatore, l'università in cui si sostiene il corso di laurea;
- Estratti di articoli, pubblicazioni, atti e copie di testi;
- Certificazione attinente la formazione erogata come docente.

A titolo esemplificativo riportiamo qui di seguito alcune modalità di calcolo dei crediti formativi - CF di seguito (per ulteriori dettagli si rimanda alla Norma UNI 11558, Appendice C):

- per la partecipazione a corsi di formazione riconducibili all'attività di valutazione immobiliare, verrà calcolato 1 CF per ogni ora di formazione
- per la partecipazione a corsi di formazione riconducibili all'attività di valutazione immobiliare con verifica finale, verrà calcolato 1 CF per ogni ora di formazione più 3 CF per la verifica finale
- per le docenze effettuate in corsi universitari ufficiali, master, corsi di formazione o seminari attinenti la valutazione immobiliare, verranno calcolati 3 CF per ogni ora di docenza