



IL VALUTATORE IMMOBILIARE: REQUISITI DI CONOSCENZA, ABILITÀ E COMPETENZA AI SENSI DELLA NORMA UNI 11558

9 GIUGNO 2015 ORE 9.00 – 13.00

SALA TRILUSSA – CASSA NAZIONALE GEOMETRI
Lungotevere Arnaldo da Brescia 4 – Roma



Ore 8.30 Registrazione partecipanti
Ore 9.15 Saluti:
Geom. Bernardino Romiti – Presidente Collegio Prov.le Geometri Roma
Ore 9.30 Geom. Antonio Benvenuti – Vice-Presidente Consiglio Nazionale Geometri
Valutazioni: La strategia della categoria
Ore 10.00 Geom. Maurizio Rulli – Coordinatore Commissione Estimo del Collegio di Roma
Rapporti di valutazione: Casi di studio
Ore 11.00 Geom. Alessandro Bertarelli – Componente Commissione Estimo del Collegio di Roma
Metodo della capitalizzazione: Caso di studio
Ore 11.30 Dott. Giampaolo Bambiagioni – Tecnoborsa – Coordinatore GdI UNI
I driver del cambiamento nella dottrina estimativa e la Norma UNI 11558:2014
Ore 12.30 Ing. Francesca Cassaro – Inardcheck
La certificazione ISO17024

IL VALUTATORE IMMOBILIARE: REQUISITI AI SENSI DELLA UNI 11558

MAURIZIO RULLI

La pubblicazione della norma UNI sulla figura cardine nel processo valutativo professionale, ne definisce i requisiti fondamentali che sono: la conoscenza, intesa come il risultato dell'assimilazione di informazioni attraverso l'apprendimento, l'abilità, intesa come la capacità di applicare conoscenze per portare a termine dei compiti e risolvere dei problemi, e la competenza, intesa come la comprovata capacità di utilizzare conoscenza e abilità, oltre alle caratteristiche personali, condotta professionale e principi etici.

Foto di Marco Di Bella

Il 9 giugno, nella sala Trilussa della Cassa Geometri, si è svolto il seminario dal titolo "Il valutatore immobiliare: requisiti di conoscenza, abilità e competenza ai sensi della norma UNI 11558".

Avevamo già trattato l'argomento nel numero 59/15 di questa rivista, entrando nel merito dei requisiti previsti dalla norma UNI 11558, e l'interesse per la materia manifestato dai colleghi ha determinato la decisione del Collegio di organizzare un seminario di approfondimento sul tema. Di seguito una sintesi dei contenuti sviluppati dai relatori nei loro interventi.

Ha aperto i lavori il vice presidente del Collegio dei Geometri e Geometri laureati di Roma, Giuseppe Gretter, il quale, oltre a portare i saluti del presidente Romiti, ha tenuto a evidenziare l'impegno e lo sforzo messi in atto dal Collegio per la formazione dei propri iscritti, accennando ai prossimi appuntamenti in programma.

Successivamente, ha preso la parola l'estensore di questo articolo, iniziando con il delineare a grandi linee i contenuti della norma UNI 11558, per poi proseguire soffermandosi in modo particolare sulla figura del valutatore immobiliare chiamato ad ap-



Da sinistra: l'ing. Francesca Cassaro, i geometri Maurizio Rulli e Giuseppe Gretter e il dott. Giampiero Bambagioni



Antonio Benvenuti, Vice Presidente CNG

plicare le moderne tecnologie; una figura professionale della quale ha elencato i requisiti previsti dalla norma stessa, e cioè la **conoscenza**, intesa come il risultato dell'assimilazione di informazioni attraverso l'apprendimento, l'**abilità**, intesa come la capacità di applicare conoscenze per portare a termine dei compiti e risolvere dei problemi, e la **competenza**, intesa come la comprovata capacità di utilizzare conoscenza e abilità.

Tutti questi argomenti, già trattati dagli Standard di Qualità, vengono definiti dalla UNI 11558, una norma che:

- indica le metodologie valutative da seguire (IVS -EVS), cioè quelle previste dagli standard europei e internazionali di valutazione;
- definisce gli elementi per la valutazione e la convalida dei risultati dell'apprendimento (punto 6 della norma), dove alle "generalità" riporta che l'apprendimento delle conoscenze, abilità e competenze, deve essere valutato in modo oggettivo ed uniforme;
- stabilisce che tale valutazione – fatta eccezione per i soggetti con comprovata ed elevata qualificazione e in possesso di almeno 10 anni di esperienza professionale o di attività di insegnamento della disciplina estimativa ai quali la valutazione è limitata all'esame del curriculum vitae

– deve basarsi sull'analisi del curriculum vitae integrato, però, da documentazioni comprovanti le attività dichiarate, da un esame scritto funzionale alla valutazione delle conoscenze. Tale esame consiste in una prova con domande a risposta chiusa e/o una prova con domande a risposta aperta e/o una prova con domande a risposta "multiple choice".

La norma prescrive anche che l'Organizzazione che effettua la valutazione deve avere determinati requisiti assolti dagli Organismi di certificazione operanti in conformità della norma UNI CEI EN ISO/IEC 17024.

Per il mantenimento di un elevato livello di conoscenza delle relative abilità, è prevista anche una formazione continua, mediante l'apprendimento permanente, con il conseguimento di un adeguato numero di crediti formativi, non inferiori a 60 nel triennio.

Nel corso del seminario sono stati descritti, attraverso un esempio pratico, la forma e i contenuti che deve avere un rapporto di valutazione, oltre ai necessari riferimenti alle forme di mercato ed alle definizioni di valore di mercato e di valori diversi dal valore di mercato.

Sono stati anche presentati dei casi di studio, facendo un esempio per ognuna delle tre metodo-



Veduta della sala



L'intervento di Maurizio Rulli

logie di valutazione, iniziando con l'elencazione dei procedimenti di stima, che sono il metodo del confronto di mercato, la capitalizzazione del reddito ed il metodo del costo, evidenziando che il metodo per capitalizzazione del reddito a sua volta si suddivide in tre procedimenti, e cioè la capitalizzazione diretta, la capitalizzazione finanziaria e l'analisi del flusso scontato di cassa.

Nel caso di studio del metodo del confronto di mercato, è stata simulata una valutazione dal reperimento dei dati di mercato, dalla redazione delle tabelle necessarie per svolgere il procedimento fino ad arrivare alla determinazione del valore dell'immobile; per il metodo della capitalizzazione del reddito, oltre ad accennare brevemente a tutti i procedimenti, si è simulata una valutazione tramite la capitalizzazione finanziaria, infine è stato fatto un esempio del metodo del costo.

È poi intervenuto Antonio Benvenuti, vice presidente del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri laureati, il quale, oltre ad illustrare gli obiettivi della categoria per quanto riguarda i valutatori immobiliari, ha posto l'accento sull'importanza delle capacità del valutatore e della sua formazione continua, proprio per mantenere elevato il livello di professionalità, accennando all'ottenimento del Consiglio Nazionale Geometri da parte del TEGoVA del titolo di "AMA – Awarding Member Association", ovvero di organismo competen-

te per la procedura di aggiudicazione e di concessione agli iscritti all'Albo dello status di REV – Riconoscimento Europeo per il Valutatore - e tale riconoscimento è concesso dal Consiglio Nazionale Geometri in conformità ai termini e alle condizioni concordate tra il Consiglio medesimo ed il TEGoVA, quindi a seguito di esame.

A seguire, il dott. Giampiero Bambagioni di Tecnoborsa e coordinatore del Gruppo di Lavoro UNI, ha approfondito i contenuti della norma UNI 11558 già accennati nei precedenti interventi, insistendo ancora sul punto relativo alla formazione, ma ampliando la veduta della norma, parlando di aspetti europei riguardanti la valutazione immobiliare e soffermandosi sull'importanza della certificazione ai sensi della norma UNI CEI EN ISO/IEC 17024, la quale attesta la professionalità e l'elevata preparazione del valutatore in possesso della stessa.

I lavori sono stati chiusi dall'intervento dell'ing. Francesca Cassaro di Inarcheck, la quale ha spiegato il procedimento di certificazione della persona, quali requisiti il professionista deve avere per accedere all'esame di certificazione e lo svolgimento dell'esame, indicando alcune date già in programma.

Il seminario si è concluso con un dibattito con la platea, improntato alla richiesta di approfondimento dell'esame di certificazione.