

PUBBLICATA LA NUOVA NORMA UNI SUL VALUTATORE IMMOBILIARE

MAURIZIO RULLI



La norma UNI 11558, pubblicata a novembre del 2014, è intitolata “Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza”, ed è finalizzata a definire i requisiti che deve possedere un valutatore immobiliare ai fini della determinazione del valore degli immobili.

La norma è stata elaborata dalla Commissione Tecnica UNI ed approvata dalla Commissione Centrale Tecnica dell’UNI il 28 ottobre 2014, ratificata dal Presidente dell’UNI ed entrata a far parte del corpo normativo nazionale il 6 novembre 2014.

I requisiti che la norma definisce e che il valutatore immobiliare deve possedere, sono specificati in termini di conoscenza, abilità e competenza in conformità del Quadro Europeo delle Qualifiche (European Qualifications Framework – EQF), espressi in modo da agevolare i processi di valutazione e convalida dei risultati di apprendimento. Sono previste quattro definizioni di apprendimento, che sono:

La norma UNI 11558 definisce i requisiti di conoscenza, abilità e competenza relativi all’attività professionale di una figura cardine nel processo di valutazione. Non si tratta soltanto di stabilire correttamente il valore economico dell’immobile da valutare, ma anche di dare trasparenza e affidabilità a tutto il mercato. La norma ha lo scopo di dettare precisi codici di riferimento a cui attenersi nelle stime immobiliari, in modo da renderle più trasparenti e obiettive possibili. Tutto ciò a garanzia sia della stessa professionalità degli operatori che dei committenti.

LA NORMA DEFINISCE ANCHE LA CONOSCENZA COME IL RISULTATO DELL'ASSIMILAZIONE DI INFORMAZIONI ATTRAVERSO L'APPRENDIMENTO, E LA COMPETENZA COME LA COMPROVATA CAPACITÀ DI USARE LA CONOSCENZA, L'ABILITÀ E LE CAPACITÀ PERSONALI IN SITUAZIONI DI LAVORO.

- l'apprendimento formale, derivante da attività formativa realizzata da ente o istituzione d'istruzione o formazione riconosciuto da un'autorità competente e che comporta il rilascio di un titolo avente valore legale;
- l'apprendimento non formale, derivante da attività formativa realizzata in qualsiasi ambito diverso da quello formale e che non dà luogo al rilascio di titoli aventi valore legale;
- l'apprendimento informale, derivante da esperienza lavorativa o altre attività documentate, da quelle di vita familiare ed anche dal tempo libero, quindi tale apprendimento non è strutturato e a volte non è neanche intenzionale;
- l'apprendimento permanente, che è qualsiasi attività intrapresa dalla persona in modo formale, non formale ed informale, al fine di migliorare le conoscenze, la capacità e le competenze, in una prospettiva di crescita personale.

La norma definisce anche la conoscenza come il risultato dell'assimilazione di informazioni attraverso l'apprendimento, e la competenza come la comprovata capacità di usare la conoscenza, l'abilità e le capacità personali in situazioni di lavoro. L'attività del valutatore immobiliare implica competenze e capacità di gestione di appropriate metodologie finalizzate alla stima del valore degli immobili, quindi l'abilità richiesta al valutatore è quella di realizzare una stima in linea con gli standard nazionali ed internazionali di riferimento, tenendo conto della finalità della valutazione della proprietà e dei diritti reali, delle caratteristiche del bene e dei soggetti potenzialmente interessati, quali istituti di credito, tribunali, società im-

mobiliari, società di leasing, agenzie di rating, ecc. Per poter giudicare, inoltre, se un soggetto sia adeguatamente qualificato quale valutatore immobiliare devono sussistere come presupposti di base che sia legittimato allo svolgimento dell'attività sulla base della legislazione vigente, che abbia conseguito un diploma di istruzione di secondo grado e che abbia maturato un'esperienza specifica professionale di almeno tre anni.

Per quanto riguarda la formazione professionale del valutatore, essa si basa su un apprendimento formale e non formale ed ulteriore apprendimento informale, ed in particolare, la conoscenza approfondita in ambito formale e non formale nell'estimo e valutazione, inclusa la conoscenza degli standard nazionali ed internazionali di valutazione e dei principi di economia e di mercato immobiliare, e deve possedere la conoscenza documentata di elementi di diritto pubblico e privato, di diritto urbanistico, di matematica finanziaria, di statistica, di catasto e sistema catastale, di scienza delle costruzioni, di certificazione ambientale ed efficienza energetica e di fiscalità immobiliare. Il valutatore deve possedere l'abilità e la competenza necessaria a condurre una valutazione in modo appropriato, nello specifico nella ricerca dei parametri che caratterizzano il mercato immobiliare, nella tecnica di rilevazione dei dati immobiliari funzionali alla stima, nell'analisi dei processi di evoluzione e sviluppo dei mercati immobiliari attraverso gli indicatori socio-economici, gli indici di mercato ed altre informazioni commerciali, nell'applicazione degli standard di valutazione nazionali ed internazionali, nell'applicazione dei procedimenti di stima del valore degli immobili,

LA NORMA, INOLTRE, PREVEDE ANCHE UNA SERIE DI ASPETTI ETICI E DEONTOLOGICI, ELENCATI NELL'APPENDICE A DELLA NORMA STESSA CHE AL PRIMO POSTO INSERISCE LA CORRETTEZZA E LA MORALITÀ DEL VALUTATORE.

nella redazione del rapporto di valutazione, nel riesame di un rapporto di valutazione e nell'audit immobiliare inteso come processo sistematico, indipendente, per l'ottenimento di informazioni documentate per determinare in quale misura i requisiti specificati sono soddisfatti in funzione della verifica delle caratteristiche e delle condizioni di un immobile oggetto di valutazione.

La formazione continua prevista comporta un adeguato numero di crediti formativi annuali, non inferiori a 60 crediti formativi professionali (CFP) triennali, che possono essere acquisiti con la partecipazione a corsi di formazione, ovviamente riferiti alla valutazione immobiliare, e che danno diritto da un credito per ogni ora di formazione, e nel caso ci fosse anche una verifica finale, si sommano tre crediti per la verifica.

Anche la partecipazione a seminari dà diritto ad un credito formativo per ogni ora, l'elaborazione di una tesi di laurea riguardante la valutazione immobiliare dà diritto a diciotto crediti, la redazione di un articolo e l'attività di relatore in convegni danno diritto a tre crediti, mentre le docenze effettuate in corsi universitari, master, corsi di formazione o seminari, danno diritto a tre crediti formativi per ogni ora di docenza.

La norma, inoltre, prevede anche una serie di aspetti etici e deontologici, elencati nell'appendice A della norma stessa che al primo posto inserisce la correttezza e la moralità del valutatore, evidenziando che l'attività deve essere svolta nel rispetto delle leggi dello Stato e che incarichi di cui non si ha adeguata preparazione o si riten-

ga di non avere la potenzialità per espletarli, vanno rifiutati.

Il valutatore deve sottoscrivere solo le prestazioni dallo stesso svolte o dirette e, nel caso di prestazione in forma collegiale, dovrà specificare i limiti delle proprie competenze, dichiarandoli sin dall'inizio della collaborazione.

Rientra negli aspetti etici anche l'aggiornamento professionale continuo, di cui abbiamo detto prima, i rapporti con gli Ordini, i Collegi, ruoli o registri, i rapporti tra colleghi, che devono essere improntati alla massima lealtà e correttezza professionale, i rapporti con il Committente, anch'essi improntati alla massima lealtà, chiarezza e correttezza, ricordando che il valutatore è tenuto al rispetto del segreto professionale, e quindi non deve divulgare notizie inerenti l'espletamento dell'incarico di valutazione, se non espressamente autorizzato dal Committente.

Il valutatore, infine, deve informare il Committente di ogni caso di potenziale conflitto di interesse o circostanze in cui l'attività intrapresa possa ingenerare sospetti di parzialità professionale.

