

Agli Organismi di Certificazione accreditati schema PRS

Responsabili di schema

Alle Associazioni degli organismi di valutazione della conformità
Loro Sedi

**Oggetto: Dipartimento DC - Circolare Informativa N° 12/2018
UNI 11558:2014 "Valutatore immobiliare - Requisiti di conoscenza, abilità e competenza"**

Egregi Signori,

Con la presente intendiamo richiamare la Vostra attenzione su un requisito presente nella norma UNI 11558:2014 "Valutatore immobiliare - Requisiti di conoscenza, abilità e competenza".

Si tratta del requisito seguente:

4.3 Requisiti del valutatore

Sulla base... è necessario che sussistano i seguenti presupposti base:

- sia legittimato allo svolgimento dell'attività sulla base della legislazione vigente...

Tale requisito richiede che il valutatore immobiliare, candidato alla certificazione professionale, sia legittimato allo svolgimento dell'attività di valutazione immobiliare sulla base della legislazione vigente. Inoltre, la UNI/PdR 19:2016 ha aggiunto la richiesta di indicare il riferimento di legge specifico che espliciti tale legittimazione, non chiarendo se questo è da intendersi come disposizione che ha istituito il particolare albo professionale, o altro riferimento legislativo.

Nell'applicazione della norma durante le attività di certificazione, è emersa così la necessità di chiarire se fosse o meno necessario, per l'ammissione all'esame di certificazione, l'iscrizione o meno ad uno degli Albi professionali (geometri, ragionieri, ingegneri, agenti Immobiliari, ecc.) che prevedono l'attività di valutazione immobiliare.

Lo scorso giugno la Commissione Tecnica UNI competente CT 010 "Commercio" ha precisato meglio questo aspetto fornendo la seguente interpretazione autentica.

"La norma UNI 11558:2014 – così come tutta la produzione normativa UNI – implica il rispetto della gerarchia delle fonti e, nel caso specifico, degli ordinamenti professionali di riferimento.

E' peraltro noto che sono riservate ai soli iscritti agli Albi le attività tipiche e di competenza specifica delle professioni regolamentate.

Pertanto l'art. 4.3 (Requisiti del valutatore) della norma 11558:2014 ha previsto tra i presupposti di base, affinché il soggetto certificando possa ritenersi qualificato, che il medesimo sia "legittimato allo svolgimento dell'attività sulla base della legislazione vigente".

Si ricorda che l'attività valutativa è prevista da specifici ordinamenti: liberi professionisti (Agronomi, Architetti, Geometri, Ingegneri, Periti, ecc.), Periti Esperti iscritti presso le Camere di Commercio nella specifica sezione inerenti le stime immobiliari e, Agenti immobiliari iscritti ex lege 39/1989 (per i quali all'art. 3, comma 3, è espressamente indicata la possibilità di effettuare perizie).

*Ciò è stato ribadito dalla **Cassazione penale, SS.UU., con sentenza n° 11545** del 23 marzo 2012, la quale chiarisce che commette il reato di esercizio abusivo della professione il soggetto che svolge attività "tipica e di competenza specifica" della professione regolamentata senza però essere iscritto all'Albo professionale.*

La sentenza, fornendo un'interpretazione estensiva dell'articolo 348 del Codice penale, stabilisce che "concreta esercizio abusivo di una professione, punibile a norma dell'art. 348 cod. pen., non solo il compimento senza titolo, anche se posto in essere occasionalmente e gratuitamente, di atti da ritenere attribuiti in via esclusiva a una determinata professione, ma anche il compimento senza titolo di atti che, pur non attribuiti singolarmente in via esclusiva, siano univocamente individuati come di competenza specifica di una data professione, allorché lo stesso compimento venga realizzato con modalità tali, per continuità, onerosità e (almeno minimale) organizzazione, da creare, in assenza di chiare indicazioni diverse, le oggettive apparenze di un'attività professionale svolta da soggetto regolarmente abilitato".

Anche per le ragioni sopra richiamate la UNI/PdR 19:2016 chiarito che si rende necessario indicare il riferimento di legge specifico che espliciti tale legittimazione.

Rimane fermo che gli Organismi che dovessero rilasciare certificazioni improprie se ne assumono la responsabilità sia nei confronti del soggetto certificato che dei terzi."

Facendo seguito a quanto sopra, si richiede quindi gli Organismi di Certificazione del personale accreditati:

- di accettare, dalla data della presente circolare, domande di certificazione solo da parte di candidati valutatori immobiliari già iscritti ad albi professionali, (Agronomi, Architetti, Geometri, Ingegneri, Periti, ecc.), periti Esperti iscritti presso le Camere di Commercio nella specifica sezione inerenti le stime immobiliari e, Agenti immobiliari iscritti ex lege 39/1989 (per i quali all'art. 3, comma 3, è espressamente indicata la possibilità di effettuare perizie).
- di rivalutare le certificazioni già emesse, e, in assenza di iscrizione a uno degli Albi professionali sopra richiamati, sospendere / revocare la certificazione interessate, in attesa che anche questo requisito venga soddisfatto. Questa rivalutazione deve essere completata entro la fine del 2018 per tutte le certificazioni già emesse (o per le pratiche in cui l'iter di certificazione fosse già stato avviato).

Rimaniamo a disposizione per chiarimenti.

Con cordialità.

Dott. Emanuele Riva
Direttore Dipartimento
Certificazione e Ispezione

