

11
2011

GEOMETRA

dimensione

Organo ufficiale del
Comitato Regionale
dei collegi
dei Geometri e
Geometri laureati del
Friuli Venezia Giulia

Garanzia di qualità nell'estimo

La certificazione accreditata ISO 17024
dei valutatori d'immobili

di Luke Brucato



*Luke Brucato,
operation
Manager CCS,
CRIF Certification
Service S.r.l.*

Per molti italiani, il fatto di acquistare la loro prima abitazione, comporta la decisione finanziaria più importante, di tutta la vita.

Per molte banche italiane, l'opportunità di fornire credito a chi acquista casa è una delle principali fonti di business. Purtroppo negli ultimi anni, abbiamo avuto modo di vedere l'effetto devastante sull'economia, provocato appunto da una rottura di questo rapporto, che dovrebbe essere di reciproca fiducia, tra acquirente immobiliare e istituto di credito.

La crisi dei mutui subprime negli Stati Uniti, ha riguardato principalmente l'incapacità del debitore di pagare le rate del suo mutuo.

Questa difficoltà, ha provocato centinaia di migliaia di esecuzioni immobiliari che a loro volta, hanno determinato un abbattimento dei valori degli immobili.

Al momento dell'erogazione di quei crediti ipotecari, gli immobili che sarebbero serviti a garantire la banca in caso di insolvenza del debitore, erano stati valutati correttamente, mentre la banca non aveva prudentemente valutato il debitore.

Con molta evidenza appare oggi chiarissimo, che la figura professionale

centrale nell'operazione tecnica della concessione di un mutuo ipotecario, è quella del valutatore d'immobili. Valutatore il quale, quando è di fatto sufficientemente indipendente (rispetto sia all'istituto di credito che al richiedente il mutuo), determina un valore di mercato dell'immobile che risulta un dato fondamentale di partenza, per poter assumere con certezza e trasparenza, la decisione di quanto credito possa essere erogato al richiedente.

Negli Stati Uniti, l'indipendenza, la capacità, la qualifica e l'esperienza dei valutatori, sono assicurate dalla certificazione di stato, che si ottiene attraverso un rigoroso processo di corsi di alta formazione, un esame scritto, un apprendistato e centinaia di ore di formazione continua.

Per i più esperti, c'è poi la possibilità di consolidare la propria competenza professionale, con il prestigioso percorso di appartenenza all'Appraisal Institute e avvalersi della designazione "MAI" (Member of the Appraisal Institute).

Anche in Europa, molti stati hanno implementato la certificazione dei valutatori d'immobili, nonostante la diversità delle competenze e dei mercati immobiliari tra i paesi europei.

Alla base di questa certificazione c'è

Esempio tipo di
attestazione
di accreditamento

Annex to ISO/IEC 17024 declaration of accreditation
for registration number: C 569

of CRIF Certification Services srl
Bologna, Italy

Valid from: 27-04-2010 to 24-06-2013 Replaces annex dated: 20-10-2009

Competence ¹	Name of the Certification scheme, with indication of the type of examination ²	Standard / normative document
Valuation of non-residential property for mortgage lending purposes	CCS-802/2009 "Personal Certification Scheme - Valuers of non-residential property for mortgage lending purposes" CCS-802 is a certification scheme which describes the competence and skills of valuing non-residential real estate for credit exposures. The scheme represents the next step for all those who have obtained the certification CCS-801 and would like to also carry out valuation reports of non-residential properties using financial methods (yield capitalization and discounted cash flow analysis). Exam The exam is developed by the Board of Examiners, a group of proven experts in the field of property valuation. The objective of the exam is to measure the competence of the valuer against the criteria defined in chapter 4 of the certification scheme CCS-802/2009. The exam is a written test, divided into 2 parts: 1. The first part is a set of exercises with multiple choice answers 2. The second part requires the valuer to carry out a property valuation report using a financial valuation procedure. The answers are multiple choice. Certification maintenance by surveillance of valuation reports completed during course of validity of the certificate and on-going training carried out for further professional development.	CCS-802: "Personal Certification Scheme - Valuers of non-residential property for mortgage lending purposes" (Proprietary Scheme)

¹ "Competence" as described in ISO/IEC 17024:2003, 3.6, in terms of skilled profile, a function or a profession.
² "Examination" as described in ISO/IEC 17024:2003, 3.8.

ENAB Accreditation Council Italia Page 3 of 2

Annex to ISO/IEC 17024 declaration of accreditation
for registration number: C 569

of CRIF Certification Services srl
Bologna, Italy

Valid from: 27-04-2010 to 24-06-2013 Replaces annex dated: 20-10-2009

Premises: Bologna

Competence ¹	Name of the Certification scheme, with indication of the type of examination ²	Standard / normative document
Valuation of residential property for mortgage lending purposes	CCS-801 "Personal Certification Scheme - Valuers of residential property for mortgage lending purposes" Conformity Assessment of previous experience, professional qualification, and professional liability insurance Written examination divided into three parts: 1. a questionnaire with a pre-established number of questions and exercises with multiple choice answers; 2. a property valuation report on a residential property to be completed; 3. a re-examination of a property valuation report which contains a series of mistakes. Certification maintenance by surveillance of valuation reports completed during course of validity of the certificate and on-going training carried out for further professional development.	CCS-801 "Personal Certification Scheme - Valuers of residential property for mortgage lending purposes" (Proprietary Scheme)

This annex has been approved by
N. J. C. van der Poel
Chief Executive

ENAB Accreditation Council Italia Page 1 of 2

una struttura condivisa, sui cui si appoggiano i vari processi certificativi. Questa struttura è lo standard ISO 17024 "Requisiti Generali per gli Organismi che Operano la Certificazione delle Persone".

Lo standard ISO 17024, descrive a caratteri generali la struttura che deve avere un organismo certificatore della competenza delle persone, i livelli di indipendenza, la riservatezza, il coinvolgimento necessario delle parti interessate del mercato, i processi di rilascio, mantenimento, rinnovo e revoca della certificazione.

Lo standard non entra nel merito della competenza specifica da certificare; a questo ci deve pensare un comitato esterno, formato appunto dalle parti interessate del mercato.

La società di certificazione, per poter dichiarare la conformità con la ISO, deve richiedere l'accREDITAMENTO ad un ente nazionale di accREDITAMENTO, il quale condurrà le necessarie verifiche ispettive.

Questo accREDITAMENTO, proprio come il certificato rilasciato ai valutatori d'immobili, dovrà essere mantenuto nel tempo da parte della società e rinnovato, alla sua scadenza.

Fino a pochi anni fa, gli unici processi certificativi accREDITATI ISO 17024 erano quelli per le professioni del saldatore, dell'addetto alle prove non distruttive e dell'auditor di sistemi di gestione. Oggi CRIF Certification Services (CCS) è la prima società in Italia a certificare i valutatori d'immobili, sotto accREDITAMENTO ISO 17024.

Vista la novità per il mercato italiano, credo sia molto utile, fare un po' di chiarezza, anche per opportuna conoscenza dei lettori e degli operatori del settore estimativo.

La ISO 17024, stabilisce i "requisiti generali per gli organismi che operano la certificazione delle persone" perciò il primo mito da sfatare è la convinzione che hanno molti, quando ritengono che un professionista possa essere certificato ISO 17024: questo non è

possibile.

I requisiti della ISO 17024, si applicano alle società che operano per la certificazione dei professionisti, come CRIF Certification Services (CCS), la quale volontariamente ha richiesto di essere ispezionata, per ricevere l'accREDITamento del proprio processo di certificazione, secondo i requisiti imposti dalla norma.

CCS è accREDITata, mentre i professionisti che superano l'esame di CCS, sono certificati.

Al limite questi tecnici professionisti, possono vantare una certificazione accREDITata ISO 17024, in quanto è stata loro rilasciata appunto, da una società accREDITata.

La ISO 17024 non riguarda i corsi di formazione.

Un corso non può essere ne certificato ne accREDITato ISO 17024; solo un organismo di certificazione del personale, può ricevere questo accREDITamento.

Recentemente sul mercato, sono apparsi diversi corsi di formazione che citano una "qualificazione ISO 17024" e si rivolgono all'attenzione dei Collegi e degli Ordini professionali, creando confusione e utilizzando impropriamente la terminologia relativa alla certificazione ed all'accREDITamento, offrendosi come strumento per accedere alla certificazione accREDITata.

Allora, come fare per distinguere quali organismi di certificazione siano accREDITati ISO 17024 al fine della certificazione del personale? E' in verità molto semplice! Ogni paese europeo ha un ente nazionale preposto all'accREDITamento degli organismi di certificazione e questi enti tra di loro, hanno firmato un accordo di riconoscimento multila-

terale (chiamato MLA) nell'ambito della European Co-operation for Accreditation.

Si può trovare una lista completa degli enti di accREDITamento nazionali firmatari dell' MLA qui: <http://www.european-accreditation.org/content/mla/scopes.htm>.

Il principio dell' MLA è "AccREDITed once, accepted everywhere", cioè accREDITato una volta (o in un paese) ma accettato ovunque. L'ente che ha rilasciato l'accREDITamento ISO 17024 di CRIF Certification Services per la certificazione dei valutatori d'immobili residenziali e non residenziali, è Raad Voor Accrediatie (Consiglio Nazionale di AccREDITamento Olandese).

Si può vedere l'attestazione di accREDITamento sul sito RvA qui di seguito indicato:

http://www.rva.nl/uri/?uri=AMGATE_10218_1_TICH_R10537857615711.

ACCREDITIA, l'ente di accREDITamento italiano, riconosce appieno l'accREDITamento degli altri firmatari MLA, i quali a loro volta riconoscono l'accREDITamento ACCREDITIA.

In Italia, ACCREDITIA ha accREDITato secondo la ISO 17024 le società che si possono vedere dal loro sito www.accredita.it, cliccare in *Banche Dati* (in alto a sinistra) e poi cliccare *Organismi di certificazione e ispezione* (a destra). Prima di entrare in collaborazione con qualsiasi società di certificazione o formazione, è consigliabile verificare presso gli enti di accREDITamento, se queste società abbiano o meno l'accREDITamento per i servizi specifici che propongono e queste, sono informazioni pubbliche a cui abbiamo tutti, libero accesso.