



POLITECNICO
MILANO 1863

PROCEDURE DI GESTIONE D'ESECUZIONE DELL'ESAME DA REMOTO

Il presente documento descrive la procedura di gestione d'esecuzione da remoto dell'Esame di Certificazione delle competenze di Valutatore Immobiliare Livello Base e Livello Avanzato, nel rispetto delle norme di riferimento UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016, in considerazione delle disposizioni di legge vigenti e in particolare in considerazione della Circolare Informativa Accredia n° 8 del 16 aprile 2020, Prot. DC2020SPM038 "Sintesi e chiarimenti delle disposizioni a seguito dell'emergenza sanitaria da Coronavirus relative alle valutazioni di conformità secondo UNI EN ISO/IEC 17024 e altri schemi", della Circolare Tecnica Accredia n° 23 del 30/12/2020, Prot. DC2020OC544 "Aggiornamento - Nuove disposizioni a seguito dell'emergenza sanitaria da Coronavirus" nonché della documentazione specifica dell'Organismo di Certificazione per la Certificazione dei Valutatori Immobiliari - OCCVI.

Seguendo le disposizioni di legge emanate a seguito dell'emergenza sanitaria da Coronavirus è possibile svolgere l'esame ai fini della certificazione del Valutatore Immobiliare in modalità on-line per il perdurare di tale emergenza con il candidato collegato dalla propria postazione studio o abitazione mediante l'utilizzo di una piattaforma online che consenta di seguire e applicare allo svolgimento delle prove le regole previste dalla normativa in oggetto.

Nel rispetto del Prot. DC2020SPM038 l'Organismo di Certificazione per la Certificazione dei Valutatori Immobiliari - OCCVI deve mantenere e rendere disponibile ad Accredia:

- l'elenco delle certificazioni svolte in remoto con le relative evidenze giustificative;
- le procedure/istruzioni per l'esecuzione di esami da remoto (ovvero il presente regolamento);
- le evidenze e le registrazioni a supporto delle procedure/istruzioni impartite necessarie a garantire l'efficacia, l'equità, la validità e l'affidabilità dell'esame.

L'Organismo di Certificazione si impegna a effettuare e conservare le registrazioni delle prove che potranno essere svolte tramite video chiamata "in diretta" assicurando il rispetto delle misure in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 emanate dal Governo e dalla Autorità locali.

In fase di presentazione della domanda di certificazione l'Organismo di Certificazione fornisce all'interessato idonea informativa al trattamento dei dati con l'indicazione che i dati potranno essere trasferiti ad Accredia conformemente a quanto previsto dal GDPR. Qualora il candidato esprima il proprio consenso la procedura per l'iscrizione all'esame potrà avanzare coerentemente con le modalità previste e definite nello Schema.

Presentazione della domanda di certificazione

Per l'ammissione all'esame il Candidato garantisce di essere in possesso dei prerequisiti necessari e fa pervenire la domanda di certificazione secondo le modalità definite nello Schema di Certificazione di riferimento (VI_SCH.CERT.01) inviando tutta la documentazione necessaria compilata e firmata in tutte le sue parti all'indirizzo mail estimocertificazione@polimi.it. La domanda di iscrizione all'esame dovrà pervenire entro 10 giorni dalla data dello stesso.

Tale documentazione comprende:

- la domanda su modello "Domanda di Certificazione di Persone" (Documento - VI_DOM.CERT.01) reperibile sul sito web <https://www.dica.polimi.it/occvi/>;
- attestato d'iscrizione ad Ordine o Collegio professionale (il cui ordinamento consente di esercitare l'attività di valutazione immobiliare) da almeno 3 anni e dichiarazione di assenza di provvedimenti disciplinari pendenti;
- documentazione/dichiarazione (ai sensi dell'art. 46 e 76 del DPR 445/2000) attestante il soddisfacimento dei "Requisiti d'accesso" di cui al capitolo 2 dello Schema di Certificazione di riferimento;
- copia di un documento d'identità valido;

Dipartimento di Ingegneria Civile e Ambientale - DICA
Organismo di Certificazione per la Certificazione dei Valutatori Immobiliari
Consiglio Direttivo

- copia della ricevuta di pagamento della quota d'iscrizione (Tariffario - VI_TAR.01) al processo di Certificazione da versare a favore del Politecnico di Milano, IBAN: IT34T0569601620000001600X69, Causale: OCCVI - Cognome e Nome;
- il curriculum vitae professionale (ai sensi dell'art. 46 e 76 del DPR 445/2000 - autodichiarazione, come previsto al punto 7.2 della prassi di riferimento UNI/PdR 19:2016) comprovante un'esperienza professionale specifica nel settore di almeno 3 anni, contenente l'elenco sintetico delle valutazioni immobiliari svolte in modo continuativo nell'ultimo triennio, indicando la data, la tipologia di immobile, il tipo di procedimento e l'importo stimato. Per redigere tale elenco è possibile far riferimento anche ad una valutazione immobiliare comprendente un portafoglio di immobili. Il richiedente si impegna, nel rispetto della privacy, a fornire su esplicita richiesta dell'organizzazione che effettua la valutazione di conformità, copia delle valutazioni effettuate;
- sottoscrizione del Codice Etico di Condotta reperibile sul sito web <https://www.dica.polimi.it/occv/> ;
- copia della polizza assicurativa in corso di validità per i rischi derivanti dall'attività di valutazione immobiliare.

Il Consiglio Direttivo analizza accuratamente la documentazione del candidato ricevuta dall'Amministrazione addetta e determina l'esito della valutazione che viene comunicato tramite e-mail.

Procedura per lo svolgimento dell'esame

I candidati ammessi all'esame ricevono via e-mail conferma delle modalità d'esame almeno 3 giorni prima della data prevista. Si ricorda che le sessioni d'esame per essere confermate devono avere almeno 5 iscritti. All'interno della mail viene indicata l'ora di convocazione dell'esame, l'indirizzo esatto della sede dell'esame, il nominativo del commissario d'esame e dei sorveglianti previsti in sede d'esame e la piattaforma di video-conferenza (Teams o Zoom) con relativo link che verrà utilizzata per lo svolgimento dell'esame. Verrà allegato inoltre il documento "Codice Etico di Condotta in sede d'esame da remoto" che il candidato dovrà sottoscrivere e trasmettere.

Il giorno della prova i candidati vengono convocati almeno 20' prima rispetto all'orario di inizio dell'esame in funzione del numero di iscritti previsti. In tale sede viene verificata l'identità di ciascun candidato mediante il controllo del documento di identità i cui dati sono registrati sul registro dell'esame (VI_TAB.01), l'idoneità della postazione d'esame e dell'ambiente circostante e l'adeguato funzionamento della piattaforma. È richiesto che la videocamera e il microfono rimangano accesi per tutta la durata dell'esame in maniera tale da consentire all'esaminatore e al sorvegliante una visione costante del candidato e della stanza ove svolge l'esame (compreso il monitor del pc/telefono) per poter verificare il corretto svolgimento della prova anche, ad esempio, attraverso l'ausilio di specchi. È consentito che sulla postazione d'esame siano presenti esclusivamente dei fogli dove il candidato riporterà le risposte e i calcoli effettuati durante le prove d'esame, una penna e una calcolatrice. Non è ammessa la presenza di altre persone oltre al candidato nella stanza dove svolge l'esame.

Il candidato viene informato che l'intera sessione d'esame sarà registrata e accetta ai sensi del Regolamento della Privacy con la sottoscrizione del documento "Codice Etico di Condotta in sede d'esame da remoto" l'utilizzo delle registrazioni audio-video ai fini della verifica di correttezza dello svolgimento dell'esame da parte dell'Organismo ed eventualmente da parte di Accredia in fase di audit.

I test d'esame vengono preparati seguendo la procedura indicata dal documento di riferimento. Il formulario d'esame predisposto dall'Esperto tecnico dell'Organismo viene reso disponibile e consultabile on-line da parte dei candidati durante la sessione d'esame unitamente al test d'esame generato.

In conformità a quanto indicato nella prassi di riferimento UNI/PdR 19:2016 sono previste prove d'esame differenti per ciascuno dei tre livelli di certificazione del Valutatore Immobiliare, ovvero:

- a) *Valutatore immobiliare Livello Base*: valutazione 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;
- b) *Valutatore immobiliare Livello Avanzato*: valutazione di tutte le tipologie immobiliari utilizzando anche metodiche finanziarie complesse, quali capitalizzazione finanziaria e flusso di cassa scontato;

- c) *Valutatore immobiliare con comprovata ed elevata qualificazione*: soggetti in possesso di almeno 10 anni di esperienza professionale o di attività di insegnamento della disciplina estimativa.

Il tema d'esame per i candidati non rientranti tra i soggetti di comprovata ed elevata qualificazione consta di due prove scritte riferite ai contenuti del punto 5.2 della UNI 11558, come descritte di seguito:

- Prima prova scritta da realizzarsi in massimo 120 minuti:
 - **A.1** - n° 20 domande con risposte chiuse di carattere generale, sugli argomenti indicati al punto 5.1 della UNI 11558, con minimo tre risposte per ciascuna domanda. Ciascuna domanda ha un peso di 1,5 punti, per un punteggio totale assegnato alla prova di 30 punti. La prova scritta si ritiene superata se si ottiene un punteggio almeno pari a 18/30.
 - **A.2** - n° 5 esercizi con risposte chiuse sostenute dall'evidenza del calcolo, su tematiche non trattate nel caso di studio (esame b), sugli argomenti indicati al punto 5.2 della UNI 11558, con minimo tre risposte per ciascuna domanda. Ciascun esercizio ha un peso di 6 punti per un punteggio totale assegnato alla prova di 30 punti. La prova scritta si ritiene superata se si ottiene un punteggio almeno pari a 18/30.
- Seconda prova scritta da realizzarsi in massimo 120 minuti differenziata per i due livelli Base e Avanzato:
 - **B** - analisi e risoluzione di n° 1 un caso studio da elaborare con calcoli, predisposto in base ad una traccia che conduca a risultati univoci (almeno tre risposte chiuse di cui una corretta). L'esaminatore in sede di valutazione della prova deve essere in possesso della traccia di soluzione del caso studio. La prova si ritiene superata se si ottiene un punteggio almeno pari a 24/40.

Il candidato procede allo svolgimento delle prime due prove scritte A.1 e A.2, al termine del quale potrà scollegarsi dalla piattaforma sino all'orario di inizio previsto per la prova B.

Durante le prove d'esame potranno essere effettuate delle verifiche a campione attraverso la telecamera dei candidati per accertare che nel luogo dove si sta svolgendo l'esame non siano presenti altre persone e che non vi sia alcun tipo di dispositivo elettronico o strumento di aiuto di qualsiasi tipo non autorizzato.

Al termine di ciascuna prova scritta ciascun candidato sarà tenuto a scannerizzare il compito nonché ad allegarlo come file .pdf o .jpeg mediante la piattaforma d'esame.

Successivamente hanno eventualmente luogo gli esami dei candidati rientranti tra i soggetti di comprovata ed elevata qualificazione. Coerentemente con quanto previsto dalla normativa di riferimento l'esame consta di una prova orale costituita da 3 domande fatte dal commissario d'esame nominato su differenti metodi di valutazione (3 tra quelli previsti per candidati di livello avanzato).

La correzione delle prove viene effettuata dall'Esaminatore preposto al termine della sessione d'esame. Il punteggio complessivo dell'Esame è definito come somma dei punteggi di ciascuna prova d'Esame (Punteggio[A.1] + Punteggio[A.2] + Punteggio[B] = Punteggio Totale), per un valore massimo di $30 + 30 + 40 = 100$ punti.

Nel caso di estensione della Certificazione da Livello Base o Livello Avanzato, il punteggio complessivo risulta essere la somma esclusivamente della prova A.2 e B (Punteggio[A.2] + Punteggio[B] = Punteggio Totale), per un valore massimo di $30 + 40 = 70$ punti.

L'esame si considera superato con un punteggio non inferiore al 60% del punteggio complessivo o a seguito di un'adeguata prova orale, tenuta dal Commissario d'Esame, prevista con un punteggio uguale o maggiore del 55% del punteggio totale coerentemente con quanto previsto dallo Schema di riferimento (VI_SCH.CERT.01).

Inoltre, l'esaminatore si riserva di chiedere delucidazioni mediante prova orale in merito alla risoluzione delle prove A2 e B qualora non ne fosse chiaro il procedimento svolto.

Completata la correzione delle prove d'esame i candidati ricevono una e-mail con l'esito dell'esame. L'eventuale esame orale avverrà nello stesso giorno all'ora comunicata.

La sessione di esami orali viene video-registrata nel rispetto del Regolamento della Privacy e ne viene mantenuta una copia al fine di poter verificare la correttezza dello svolgimento dell'esame da parte dell'Organismo ed eventualmente da parte di Accredia in sede di audit.

Il Certificato relativo alla certificazione è trasmesso al candidato tramite e-mail entro 10 giorni dalla delibera del Consiglio Direttivo.

Esclusioni

Il verificarsi di una delle seguenti condizioni comporta l'annullamento della prova d'esame di un candidato anche in via non contestuale al fatto (nel caso ad esempio di revisione successiva della registrazione d'esame):

- disconnessione audio e/o video di un candidato dalla piattaforma d'esame per più di 1 minuto;
- la presenza e/o l'utilizzo di dispositivi elettronici e/o strumenti di aiuto ai fini del superamento dell'esame non consentiti;
- la presenza di persone diverse dal candidato nel luogo di svolgimento dell'esame;
- qualunque violazione del presente Regolamento e dello Schema di Certificazione di riferimento.

Nel caso di contestazione dei risultati delle prove di esame da parte di un candidato è possibile seguire le procedure previste nel cap. "Reclami e ricorsi" dello Schema di riferimento.