

REPERTORIO DELLE QUALIFICAZIONI PROFESSIONALI DELLA REGIONE CAMPANIA

SETTORE ECONOMICO PROFESSIONALE¹	
<u>EDILIZIA</u>	
Processo	Costruzione di edifici e di opere di ingegneria civile/industriale
Sequenza di processo	Progettazione edile e gestione del cantiere
Area di Attività	ADA 1.1: Progettazione edilizia
Qualificazione regionale	Tecnico della valutazione e valorizzazione immobiliare
Referenziazioni	<p>Nomenclatura delle unità Professionali (NUP/CP ISTAT 2006): 3.1.2.5 - Tecnici delle costruzioni civili ed assimilati 5.5.3.7.0 - Addetti di agenzie per il disbrigo di pratiche ed assimilati</p> <p>Nomenclatura delle unità Professionali (NUP/CP ISTAT 2011): 3.1.3.5.0 - Tecnici delle costruzioni civili e professioni assimilate 5.4.6.2.0 - Addetti di agenzie per il disbrigo di pratiche e professioni assimilate</p> <p>Classificazione delle attività economiche (ATECO 2007/ISTAT): 41.10 Sviluppo di progetti immobiliari 41.20.0 Costruzione di edifici residenziali e non residenziali 68.31.0 Attività di mediazione immobiliare 68.20.0 Affitto e gestione di immobili di proprietà o in leasing</p>
Livello EQF	5
Descrizione sintetica della qualificazione e delle attività	<p>Il tecnico della valutazione e valorizzazione immobiliare si occupa di seguire tutte le operazioni e le procedure necessarie per determinare il valore economico finanziario di un immobile in relazione alle sue prestazioni tecnologiche e commerciali e di ipotizzare strategie di valorizzazione dello stesso secondo le opportunità del mercato.</p> <p>In base agli scenari di utilizzo identificati, è in grado di proporre al proprio committente destinazioni d'uso degli immobili/aree valorizzate, le possibili modalità di gestione dei servizi, comprese le possibili tipologie di forme societarie e/o contrattuali in grado di gestire l'immobile, efficientando costi e risorse.</p>

STANDARD DELLE COMPETENZE TECNICO-PROFESSIONALI CARATTERIZZANTI LA QUALIFICAZIONE

COMPETENZA N. 1 - Titolo	
Analisi dei dati ambientali, tecnici, urbanistici, spaziali e commerciali relativi all'immobile o area	
Risultato atteso	
Dati dell'immobile o area completi e disponibili	
Abilità	Conoscenze
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reperire e interpretare la documentazione esistente (catastale ed urbanistica) dell'immobile o area; ▪ Reperire e interpretare i dati ambientali, tecnici e spaziali dell'immobile o area; ▪ Identificare il bene oggetto di perizia (caratteristiche generali, ubicazione e accessibilità, proprietà, vincoli, ipoteche, rispondenza alla normativa urbanistica ed edilizia); ▪ Redigere un profilo tecnico del bene (struttura e finiture, impianti tecnologici, classe energetica, misura della consistenza, misura della superficie commerciale); ▪ Reperire la serie storica dei dati di valori di mercato e valori di locazione dell'area o immobile. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Principali riferimenti normativi legislativi in materia di catasto, urbanistica ed edilizia, criteri per la rendita patrimoniale e la determinazione della superficie catastale; ▪ Principali riferimenti normativi in materia contrattualistica (locazione, vendita, rent to buy, ecc.); ▪ Principali riferimenti normativi di principali forme giuridiche societarie, cooperative e associative; ▪ Tecniche di disegno architettonico: metodi e scale di rappresentazione, convenzioni sulle sezioni, sistemi di quotatura, segni e simboli, ecc. ▪ Metodologie e strumenti di certificazione energetica; ▪ Tecnologie costruttive e impiantistiche.

Indicazioni per la valutazione delle competenze

Titolo competenza e Risultato atteso	Oggetto di osservazione	Indicatori
<p>Raccolta e interpretazione dei dati ambientali, tecnici, urbanistici, spaziali e commerciali relativi all'immobile o area. Dati dell'immobile o area completi e disponibili.</p>	<p>Le operazioni di raccolta e interpretazione dei dati ambientali tecnici, urbanistici, spaziali e commerciali relativi all'immobile o area, realizzate con strumenti di indagine.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Correttezza delle procedure utilizzate; ▪ Adeguatezza degli strumenti di indagine utilizzati.

STANDARD DELLE COMPETENZE TECNICO-PROFESSIONALI CARATTERIZZANTI LA QUALIFICAZIONE

COMPETENZA N. 2 - Titolo	
Redazione della perizia di valutazione immobiliare e/o di aree	
Risultato atteso	
Perizia completa delle caratteristiche tecniche dell'immobile/area e del corrispondente valore economico	
Abilità	Conoscenze
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Scegliere il valore più appropriato da utilizzare; ▪ Effettuare una stima sintetica dell'immobile/area con procedimento per punti di merito; ▪ Effettuare una stima analitica dell'immobile/area per capitalizzazione dei redditi al netto. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Metodologie per la redazione di relazioni tecniche e report illustrativi; ▪ Analisi di mercato (dirette e indirette); ▪ Metodologie di stima sintetica del valore economico di un immobile/area (es. valore unitario ponderato); ▪ Metodologie di stima analitica del valore economico di un immobile/area (es. reddito lordo ordinario, reddito netto, saggio di capitalizzazione medio ordinario); ▪ Studio e applicazione dei valori di mercato, di costo, complementare, di trasformazione, di surrogazione, ecc.; ▪ Principi di estimo.

Indicazioni per la valutazione delle competenze

Titolo competenza e Risultato atteso	Oggetto di osservazione	Indicatori
Redazione della perizia di valutazione immobiliare e/o di aree. Perizia completa delle caratteristiche tecniche dell'immobile/area e del corrispondente valore economico.	Le operazioni e le procedure atte a redigere una perizia di valutazione immobiliare.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Correttezza delle operazioni identificate.

COMPETENZA N. 3 – Titolo	
Identificazione di possibili scenari di valorizzazione di immobili o aree ai fini commerciali	
Risultato atteso	
Immobile o area valorizzati per le diverse destinazioni commerciali	
Abilità	Conoscenze
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Leggere e interpretare un progetto architettonico; ▪ Utilizzare tecniche di redazione di un piano di fattibilità di trasformazione di un immobile; ▪ Analizzare costi/benefici di un progetto di valorizzazione; ▪ Realizzare piani di valorizzazione e dismissione di patrimoni immobiliari pubblici o privati; ▪ Redigere contratti di vendita e /o locazione; ▪ Identificare forme societarie e/o contrattuali in grado di gestire il servizio a seguito della valorizzazione dell'immobile o area. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Analisi di mercato; ▪ Elementi di marketing; ▪ Tecniche di redazione di un business plan; ▪ Analisi delle esigenze economico-finanziarie dei proprietari e degli eventuali acquirenti; ▪ Strumenti finanziari e/o soluzioni gestionali (es. locazione o concessione a medio-lungo termine, conferimento in società patrimoniali a partecipazione comunale, conferimento a fondi di investimento immobiliare, cessione diretta sul mercato); ▪ Redditività degli interventi di conversione/retrofit del patrimonio esistente, sul piano tecnico e finanziario, anche in relazione alle agevolazioni esistenti; ▪ Tipologie di forme giuridiche societarie, cooperative e associative; ▪ Tecniche di gestione della commessa; ▪ Tipologie di forme contrattuali delle risorse umane (compresi tirocini, apprendistato, ecc.); ▪ Tipologie di contratti di vendita o locazione; ▪ Tecniche di disegno architettonico e di distribuzione e organizzazione degli spazi.

Indicazioni per la valutazione delle competenze

Titolo competenza e Risultato atteso	Oggetto di osservazione	Indicatori
Identificazione di possibili scenari di valorizzazione di immobili o aree ai fini commerciali. Immobile o area valorizzati per le diverse destinazioni commerciali.	Le operazioni propedeutiche all'identificazione di possibili scenari di valorizzazione commerciale di immobili.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Correttezza ed esaustività delle operazioni di trasformazione, gestione e valorizzazione e dell'immobile identificate.