INDICE

	INTRODUZIONE	1
0.1	Il contesto	1
0.2	Introduzione alla norma e al relativo approccio metodologico	2
0.3	Introduzione alla figura professionale dell'amministratore di condominio	3
1	**SCOPO E CAMPO DI APPLICAZIONE**	3
2	**RIFERIMENTI NORMATIVI**	4
3	**TERMINI E DEFINIZIONI**	4
4	**COMPITI E ATTIVITÀ SPECIFICHE DELLA FIGURA PROFESSIONALE**	7
5	**CONOSCENZE, ABILITÀ, AUTONOMIA E RESPONSABILITÀ ASSOCIATE ALL'ATTIVITÀ PROFESSIONALE**	7
prospetto 1	Conoscenze e abilità dell'amministratore in relazione ai compiti svolti	8
APPENDICE A (normativa)	**ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DELLA CONFORMITÀ**	10
A.1	Generalità	10
A.2	Elementi per l'accesso al processo di valutazione della conformità (esame di certificazione)	10
A.3	Metodi di valutazione applicabili	10
A.4	Elementi per il mantenimento	11
A.5	Elementi per il rinnovo	12
APPENDICE B (informativa)	**ASPETTI ETICI E DEONTOLOGICI APPLICABILI**	13
B.1	Generalità	13
B.2	L'infrastruttura della cultura dell'integrità	13
figura B.1	Schema generale dell'infrastruttura della cultura dell'integrità professionale	14
B.3	La Carta di Integrità professionale	14
B.4	La Carta Etica professionale	14
B.5	La Carta Deontologica professionale	15
prospetto B.1	Quadro generale di riferimento per lo sviluppo di una Carta Deontologica professionale	16
APPENDICE C (informativa)	**INDICAZIONI PER LA QUALIFICA DELLA FORMAZIONE DELL'AMMINISTRATORE E DEL PERSONALE DI STUDIO**	17
C.1	Generalità	17
C.2	Legislazione	17
C.3	Scelta e qualifica dei servizi di formazione	17
C.4	Aggiornamento professionale	18
APPENDICE D (informativa)	**INDICAZIONI SULL'APPLICABILITÀ DEL GDPR AL CONDOMINIO**	19
D.1	Generalità	19
D.2	Concetti base	19
D.3	Linee guida	20
APPENDICE E (informativa)	**INDICATORI DI QUALITÀ DELLO STUDIO E DEL SERVIZIO**	22
E.1	Generalità	22
E.2	Processi all'interno dello studio di amministrazione condominiali	22
prospetto E.1	Processi ed attività	22

QUESTO DOCUMENTO È UNA PREVIEW. RIPRODUZIONE VIETATA

APPENDICE F (informativa) **ELEMENTI ESSENZIALI PER LA DEFINIZIONE DEL RENDICONTO CONDOMINIALE** 23
F.1 Gestione delle operazioni contabili 23
F.2 Approfondimenti 24

APPENDICE G (informativa) **INDICAZIONI PER LA GESTIONE DEL FASCICOLO DEL CONDOMINIO** 25
G.1 Generalità 25
G.2 Contenuti minimi 26

APPENDICE H (informativa) **ESEMPIO DI SCHEDA IDENTIFICATIVA DEL CONDOMINIO** 31

APPENDICE I (informativa) **RIFERIMENTI LEGISLATIVI E NORMATIVI APPLICABILI PER LO SVOLGIMENTO DELLA PROFESSIONE DI AMMINISTRATORE CONDOMINIALE** 34
I.1 Relativi alla figura dell'amministratore 34
I.2 Relativi al condominio 34
I.3 Relativi all'edificio 35
I.4 Relativi agli impianti 38
I.5 Situazioni di inquinamento 43

BIBLIOGRAFIA 45

QUESTO DOCUMENTO È UNA PREVIEW. RIPRODUZIONE VIETATA

INTRODUZIONE

0.1 Il contesto

Le regole generali, individuate da UNI, relative al metodo e alla struttura di tutte le norme relative alle attività professionali non regolamentate possono essere così sintetizzate:

- assicurare, nella fase pre-normativa, un costante monitoraggio del contesto legislativo pertinente, nazionale e internazionale, procedendo a una revisione periodica delle norme elaborate;
- assicurare la coerenza con il Quadro Europeo delle Qualifiche (*European Qualification Framework* – EQF [1]) e con il Quadro Nazionale delle Qualificazioni (QNQ, [2]), con particolare attenzione alla terminologia, alle modalità di espressione dei descrittori (ossia conoscenze, abilità, autonomia e responsabilità) e all'applicazione del principio secondo il quale sono determinanti i "risultati dell'apprendimento" e non il percorso effettuato, per favorire la portabilità delle competenze fra ambiti formali, informali e non formali;
- assicurare, per quanto possibile, il coinvolgimento di tutte le parti interessate, ai vari livelli pertinenti (per esempio, Regioni e Ministeri, organizzazioni rappresentative delle imprese, organizzazioni rappresentative dei Sindacati dei lavoratori, organizzazioni dei consumatori, Ordini e Albi professionali, associazioni professionali, organismi di valutazione della conformità, organizzazioni non governative, Università ed Enti di ricerca, associazioni culturali, ecc.);
- fornire specifiche indicazioni per i processi di valutazione della conformità pertinenti.

Con riferimento alla Legge 14 gennaio 2013, n. 4 (Legge 04/2013, [3]), nel caso in cui le norme riguardino le attività professionali non regolamentate previste dall'Art.1 della Legge stessa:

- ai sensi degli Art. 1 comma 4 e Art.6 comma 4, sono indirizzate anche ai consumatori/utenti ai fini della relativa tutela;
- ai sensi dell'Art.6 comma 3, "costituiscono i principi e criteri generali per la disciplina dell'esercizio autoregolamentato della singola attività professionale e ne assicurano la qualificazione".

Il corpus normativo sulle attività professionali s'inserisce inoltre nel contesto dell'Unione Europea, come strumento utile alla mobilità delle persone e all'abbattimento delle barriere alla libera circolazione del capitale umano.

In Italia la proprietà immobiliare è suddivisa in quattro tipologie di fabbricati: la mono proprietà o proprietà individuale (pubblica o privata), la comunione, il condominio e la multiproprietà. L'amministrazione degli immobili in proprietà e/o in condominio è un'attività per il cui esercizio sono necessarie conoscenze interdisciplinari, tra le quali quelle di tipo economico, tecnico, giuridico, fiscale, relazionale.

L'amministratore di condominio si occupa della gestione dei servizi tecnologici e manutentivi negli edifici in proprietà e/o in condominio, con la necessità di affrontare molteplici attività gestionali, che vanno dall'energia alla sicurezza, dal restauro conservativo alla manutenzione ordinaria e straordinaria, dalla domotica alle "facility, property e smart building", al risparmio energetico, coinvolgendo milioni di operatori ed aziende di ogni settore.

La figura del valutatore immobiliare è trattata dalla UNI 11558 con la quale l'amministratore si relaziona per le attività connesse alla gestione del patrimonio condominiale e immobiliare.

L'amministrazione degli immobili in condominio può essere esercitata in forma individuale o societaria su mandato con rappresentanza ricevuta dall'assemblea del condominio o dall'Autorità Giudiziaria a norma dell'art. 1129 del Codice Civile.

L'amministratore di condomini e di immobili è un professionista competente, preparato, attento ai cambiamenti, impegnato in un percorso di formazione continua che ritiene fondamentale per accrescere le proprie competenze e migliorare la qualità del servizio al cliente, i cui interessi sono prevalenti. Può svolgere la propria attività con eventuale supporto di collaboratori.

QUESTO DOCUMENTO È UNA PREVIEW. RIPRODUZIONE VIETATA

La norma rivolge particolare attenzione al tentativo di individuare i criteri di qualificazione dell'amministratore condominiale, che può essere considerato elemento centrale del processo di gestione degli immobili in generale e del condominio in particolare, in funzione del suo ruolo primario di attuatore delle leggi dello Stato e di altre normative e disposizioni locali riguardanti direttamente o indirettamente gli immobili come pure in qualità di esecutore di mandati e di mediatore tra le diverse figure coinvolte. In quest'ottica la presente norma intende assumere anche un ruolo di carattere sociale più ampio, costituendo il primo passo per riorganizzare un settore socioeconomico assolutamente importante quale è quello dell'amministrazione condominiale e immobiliare, anche al fine di assicurare ai diversi soggetti interessati le migliori garanzie per un servizio di qualità.

0.2 Introduzione alla norma e al relativo approccio metodologico

Alla luce di quanto sopra delineato, nello sviluppo della presente norma - così come di tutte le altre norme afferenti all'ambito delle attività professionali non regolamentate - sono stati in primo luogo osservati i principi e le indicazioni di cui allo EQF.

Dal punto di vista metodologico, si è stabilito in particolare che:

- i termini e le definizioni (punto 3) di base adottate sono, in massima parte, ripresi dallo EQF e dal QNQ e dalla terminologia pertinente in vigore in ambito comunitario;
- ai fini della declinazione dei requisiti di conoscenza, abilità, autonomia e responsabilità della specifica figura professionale è necessario partire da una preliminare identificazione dei compiti e delle attività specifiche della figura professionale (punto 4);
- i requisiti della specifica figura professionale sono definiti in termini di conoscenza, abilità e autonomia e responsabilità (punto 5) e sono state inoltre identificate, per quanto applicabile, le capacità personali attese. È fornita inoltre una indicazione del/i livello/i di autonomia e responsabilità associabile/i alla specifica attività professionale adottando a riferimento la classificazione del QNQ (Allegato II, "Descrittori che definiscono i livelli del Quadro europeo delle qualifiche");
- in Appendice A (normativa) sono definiti gli elementi utili circa le modalità di valutazione delle conformità applicabili. Tali elementi sono stati sviluppati tenendo in debita considerazione quanto già consolidato nell'articolato ambito della normazione tecnica volontaria, anche con riferimento al corpus normativo riguardante la valutazione della conformità (ossia, serie UNI CEI EN ISO/IEC 17000);
- in Appendice B (informativa) sono contenute delle indicazioni relative agli aspetti etici e deontologici applicabili, compreso un inquadramento generale per la realizzazione di una infrastruttura della cultura dell'integrità professionale, di particolare rilevanza ai fini della tutela dei consumatori/utenti, compreso ogni *stakeholder* pertinente;
- in Appendice C (informativa) sono contenute delle indicazioni per la qualifica della formazione dell'amministratore e del personale di studio;
- in Appendice D (informativa) sono contenute delle indicazioni sull'applicabilità del GDPR al condominio;
- in Appendice E (informativa) sono contenuti gli indicatori di qualità dello studio e del servizio;
- in Appendice F (informativa) sono contenuti gli elementi essenziali per la definizione del Rendiconto Condominiale
- in Appendice G (informativa) sono contenute delle indicazioni per la gestione del fascicolo del condominio;
- in appendice H (informativa) è riportato un esempio di scheda identificativa del condominio;
- in appendice I (informativa) sono contenuti i riferimenti legislativi e normativi nazionali applicabili per lo svolgimento della professione di amministratore condominiale;
- in Bibliografia sono elencati i riferimenti legislativi applicabili ai livelli nazionale ed europeo, così come altri documenti utili alla corretta comprensione e applicazione del presente documento.

QUESTO DOCUMENTO È UNA PREVIEW. VIETATA OGNI RIPRODUZIONE

Sono state inoltre seguite, per quanto ritenuto pertinente, le linee guida specificate nella Guida CEN 14:2010.

0.3 Introduzione alla figura professionale dell'amministratore di condominio

In Italia la proprietà immobiliare è suddivisa in quattro tipologie di fabbricati: la mono proprietà o proprietà individuale (pubblica o privata), la comunione, il condominio e la multiproprietà. L'amministrazione degli immobili in proprietà e/o in condominio è un'attività per il cui esercizio sono necessarie conoscenze interdisciplinari, tra le quali quelle di tipo economico, tecnico, giuridico, fiscale, relazionale.

L'amministratore di condominio si occupa della gestione dei servizi tecnologici e manutentivi negli edifici in proprietà e/o in condominio, con la necessità di affrontare molteplici attività gestionali, che vanno dall'energia alla sicurezza, dal restauro conservativo alla manutenzione ordinaria e straordinaria, dalla domotica alle "facility, property e smart building", al risparmio energetico, coinvolgendo milioni di operatori ed aziende di ogni settore.

La figura del valutatore immobiliare è trattata dalla UNI 11558 con la quale l'amministratore si relaziona per le attività connesse alla gestione del patrimonio condominiale e immobiliare.

L'amministrazione degli immobili in condominio può essere esercitata in forma individuale o societaria su mandato con rappresentanza ricevuta dall'assemblea del condominio o dall'Autorità Giudiziaria a norma dell'art. 1129 del Codice Civile.

L'amministratore di condomini e di immobili è un professionista competente, preparato, attento ai cambiamenti, impegnato in un percorso di formazione continua che ritiene fondamentale per accrescere le proprie competenze e migliorare la qualità del servizio al cliente, i cui interessi sono prevalenti. Può svolgere la propria attività con eventuale supporto di collaboratori.

La norma rivolge particolare attenzione al tentativo di individuare i criteri di qualificazione dell'amministratore condominiale, che può essere considerato elemento centrale del processo di gestione degli immobili in generale e del condominio in particolare, in funzione del suo ruolo primario di attuatore delle leggi dello Stato e di altre normative e disposizioni locali riguardanti direttamente o indirettamente gli immobili come pure in qualità di esecutore di mandati e di mediatore tra le diverse figure coinvolte. In quest'ottica la presente norma intende assumere anche un ruolo di carattere sociale più ampio che ambisce a riorganizzare un settore socioeconomico assolutamente importante quale è quello dell'amministrazione condominiale e immobiliare, anche al fine di assicurare ai diversi soggetti interessati le migliori garanzie per un servizio di qualità.

1 SCOPO E CAMPO DI APPLICAZIONE

La norma definisce i requisiti relativi all'attività professionale dell'amministratore di condominio al fine di fornire all'utente e a tutta la comunità un'effettiva garanzia sui servizi erogati nelle diverse forme e sulla trasparenza ed efficacia della gestione tecnico amministrativa dei loro beni e servizi di carattere immobiliare.

Tali requisiti sono specificati, a partire dai compiti e attività specifiche e dall'identificazione dei relativi contenuti, in termini di conoscenze e abilità, anche al fine di identificarne chiaramente il livello di autonomia e responsabilità in coerenza con il Quadro Nazionale delle Qualificazioni (QNQ). Tali requisiti sono inoltre espressi in maniera tale da agevolare e contribuire a rendere omogenei e trasparenti, per quanto possibile, i relativi processi di valutazione della conformità.

Nota La certificazione delle persone in conformità alla UNI CEI EN ISO/IEC 17024 è un processo di valutazione di conformità di terza parte. Tale certificazione, ai fini della validità rispetto la Legge 04/2013, viene condotta sotto accreditamento per specifica norma, come riportato anche nel Decreto Legislativo 16 gennaio 2013, n. 13 (DLgs 13/2013, [4]).

QUESTO DOCUMENTO È UNA PREVIEW. VIETATA LA RIPRODUZIONE