

---

## INDICE

<b>0</b>	<b>INTRODUZIONE</b>	1
0.1	Il contesto .....	1
0.2	Introduzione alla norma e al relativo approccio metodologico .....	1
0.3	Introduzione all'attività professionale dell'amministratore di condominio .....	2
<b>1</b>	<b>SCOPO E CAMPO DI APPLICAZIONE</b>	2
<b>2</b>	<b>RIFERIMENTI NORMATIVI</b>	2
<b>3</b>	<b>TERMINI E DEFINIZIONI</b>	3
<b>4</b>	<b>COMPITI E ATTIVITÀ SPECIFICHE DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO</b>	5
<b>5</b>	<b>CONOSCENZE, ABILITÀ E COMPETENZE ASSOCIATE ALL'ATTIVITÀ PROFESSIONALE DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO</b>	6
<b>6</b>	<b>ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE E CONVALIDA DEI RISULTATI DELL'APPRENDIMENTO</b>	10
6.1	Generalità .....	10
6.2	Percorso di accesso alla valutazione e convalida dei risultati dell'apprendimento .....	10
6.3	Valutazione del livello professionale .....	10
6.4	Organizzazione che effettua la valutazione e/o la convalida .....	11
<b>APPENDICE</b> (informativa)	<b>A ASPETTI ETICI E DEONTOLOGICI</b>	12
A.1	Generalità .....	12
A.2	Integrità .....	12
A.3	Rapporti con i condomini .....	12
A.4	Rapporti con i colleghi .....	12
A.5	Rapporti con le istituzioni .....	12
A.6	Correttezza .....	12
A.7	Professionalità .....	13
A.8	Conflitto di interessi .....	13
A.9	Comunicazione .....	13
A.10	Obiettività .....	13
A.11	Riservatezza .....	13
A.12	Trasparenza .....	13
A.13	Passaggio di consegne .....	13
<b>APPENDICE</b> (informativa)	<b>B FASCICOLO DEL CONDOMINIO</b>	14
B.1	Generalità .....	14
B.2	Contenuti minimi .....	15
<b>APPENDICE</b> (informativa)	<b>C ESEMPIO DI SCHEDA IDENTIFICATIVA DEL CONDOMINIO</b>	19
<b>APPENDICE</b> (informativa)	<b>D RIFERIMENTI LEGISLATIVI E NORMATIVI</b>	22
D.1	Relativi alla figura dell'amministratore condominiale .....	22
D.2	Relativi al condominio .....	22
D.3	Relativi all'edificio .....	23
D.4	Relativi agli impianti .....	26
D.5	Situazioni di inquinamento .....	32

---

0.3

### Introduzione all'attività professionale dell'amministratore di condominio

In Italia la proprietà immobiliare è suddivisa in quattro tipologie di fabbricati: la mono-proprietà o proprietà individuale (che può essere 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 di tipo economico, tecnico, giuridico, fiscale e relazionale.

L'amministratore condominiale 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 "smart city", al risparmio energetico, coinvolgendo milioni di operatori ed aziende di ogni settore.

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

L'amministratore di immobili in condominio 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 immobiliare e 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 di un servizio di qualità.

---

1

### SCOPO E CAMPO DI APPLICAZIONE

La presente 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.

Detti requisiti sono specificati, a partire dai compiti e attività specifiche identificati, in termini di conoscenza, abilità e competenza in conformità al Quadro europeo delle qualifiche (*European Qualifications Framework - EQF*) e sono espressi in maniera tale da agevolare i processi di valutazione e convalida dei risultati dell'apprendimento.

Nota

La certificazione delle persone in conformità alla UNI CEI EN ISO/IEC 17024 può essere un processo di valutazione e convalida.

È inoltre riportato il livello dell'attività professionale in conformità a quanto previsto dallo EQF.

---

2

### RIFERIMENTI NORMATIVI

Non applicabile.