

A tutti gli Organismi di certificazione accreditati per lo schema PRS
Alle Associazioni degli Organismi di valutazione della conformità
Agli Ispettori/Esperti PRS del Dipartimento DC

Loro sedi

OGGETTO **Dipartimento Certificazione e Ispezione**
Circolare Informativa DC N° 19/2024 - Regole di transizione alla
UNI 10801:2024 per gli Organismi accreditati in conformità alla
UNI CEI EN ISO/IEC 17024

Lo scorso aprile 2024, UNI ha pubblicato la nuova norma UNI 10801:2024 "Attività professionali non regolamentate - Amministratore di Condominio- Requisiti di conoscenza, abilità, autonomia e responsabilità". Il documento è frutto del processo di revisione della precedente edizione della UNI 10801:2016.

Si tratta di un documento – nella sua terza versione – che definisce i requisiti relativi all'attività professionale dell'amministratore di condominio. 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).

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'amministratore degli immobili di 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 e 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. Senza trascurare la gestione economica, fiscale e di rappresentanza legale degli immobili e/o dei condomini in gestione.

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.

Nella nuova versione della norma, sono stati introdotti nuovi aspetti che tengono conto sia di aggiornamenti normativi sia di alcuni cambiamenti in atto, tra cui: la gestione della privacy nel condominio, i parametri di qualità dello studio professionale, linee guida per gestire in modo standardizzato sulla rendicontazione economica del condominio. Sono stati inoltre aggiornati tutti i riferimenti normativi e, infine, sono state inserite nuove Appendici, tra cui quella che definisce le modalità di valutazione della conformità applicabili (Appendice A) e quella che fornisce indicazioni per la qualifica della formazione dell'amministratore e del personale di studio (Appendice C).

Alla luce delle novità introdotte per l'iter di certificazione, si rende necessario un percorso di transizione degli accreditamenti.

Per gli OdC accreditati UNI CEI EN ISO/IEC 17024 a fronte della UNI 10801:2016, la transizione dell'accredimento sarà finalizzata a mezzo di specifico **esame documentale** della **durata di 0,5 gg**. Nello specifico, l'Organismo dovrà trasmettere ad ACCREDIA un cronoprogramma delle attività di transizione, i regolamenti e le procedure revisionate, le comunicazioni ai clienti, l'elenco esaminatori/deliberanti e CdE/OdV aggiornato, compreso il relativo piano di formazione. Tale documentazione dovrà pervenire ad ACCREDIA entro il **11.10.2024**.

E' ammesso che la valutazione possa essere condotta congiuntamente ad attività di mantenimento/rinnovo dell'accredimento, qualora compatibili con la frequenza fissata.

La transizione dei certificati è possibile solo all'avvenuto adeguamento dell'accredimento da parte dell'Organismo. Entro il **10 aprile 2026** tutti certificati, emessi dagli OdC accreditati in accordo alla UNI 10801:2016 dovranno migrare verso la nuova edizione della norma e dovranno riportare la data di prima emissione, la data di emissione corrente e la data di scadenza definita a partire dalla prima emissione sulla base della durata della certificazione definita nella nuova edizione della norma.

Esempio: ipotizzando di transitare alla nuova norma un certificato con durata 4 anni ed in scadenza al 11/10/2025 e che in data 07/12/2024 l'OdC abbia deliberato la transizione dopo il conseguimento dell'accredimento, il certificato adeguato dovrà riportare le seguenti date:

- Data emissione iniziale: 12/10/2021
- Data emissione corrente: 07/12/2024
- Data scadenza: 11/10/2026

Gli OdC, all'ottenimento della transizione dell'accredimento, non potranno più condurre esami di certificazione a fronte UNI 10801:2016.

Si ricorda infine che il riferimento a certificazioni secondo il nuovo standard è possibile solo a completamento positivo dell'iter di transizione (o accreditamento) ivi compresa la delibera da parte del Comitato Settoriale di Accreditamento.

Per la concessione di nuovi accreditamenti o estensioni dell'accREDITAMENTO si rimanda alle seguenti disposizioni:

REGOLE DI CERTIFICAZIONE

Si rimanda alle prescrizioni contenute nella norma di certificazione, ivi compresi i relativi allegati e gli elementi pertinenti previsti dagli standard di accreditamento. Tutte le prescrizioni sono da considerarsi vincolanti per la gestione dei singoli processi di certificazione.

REGOLE PER L'ACCREDITAMENTO

Requisiti strutturali dell'OdC	Nessun requisito ulteriore rispetto a quanto stabilito dallo standard di accreditamento applicabile, ovvero la UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
Processo di Accreditazione e obbligo di trasmissione e aggiornamento delle informazioni riguardanti le certificazioni	<p>Si applicano le prescrizioni dei Regolamenti RG-01 e RG-01-02. Per la modulistica da compilare si applica quanto richiesto dai documenti DA-00 e DA-01, pubblicamente disponibili sul portale ACCREDIA.</p> <p><u>Nel caso in cui l'OdC possieda già accreditamenti rilasciati da altri Enti di Accreditamento, dovrà essere effettuata una valutazione caso per caso, in base agli accordi EA/IAF MLA applicabili.</u></p>

ITER DI ACCREDITAMENTO/ESTENSIONE

Si potranno presentare diverse casistiche, in base agli accreditamenti ACCREDIA già posseduti dall'Organismo di Certificazione che presenta la domanda di accreditamento o estensione.

Restano invariati i prerequisiti previsti dal RG-01 e dal RG-01-02 per la concessione dell'accREDITAMENTO ed estensione, integrati dalle seguenti regole.

A	OdC già accreditato in conformità alla UNI CEI EN ISO/IEC 17024	<ul style="list-style-type: none"> • Esame documentale di 0,5 g/u da svolgersi, almeno in parte, in remoto. • 1 (una) Verifica in accompagnamento di durata adeguata a coprire l'analisi degli elementi salienti del processo d'esame condotto dal CAB. A ciascuna verifica in accompagnamento si applica un g/u di
---	---	---

		rapportazione qualora le attività siano svolte disgiuntamente.
B	OdC NON accreditato in conformità alla UNI CEI EN ISO/IEC 17024, ma già accreditato per altre norme di accreditamento	<ul style="list-style-type: none"> • Esame documentale di 1 g/u da svolgersi, almeno in parte, in remoto. • Verifica ispettiva presso la sede dell'OdC di 3 g/u + 1 g/u rapportazione. • 1 (una) Verifica in accompagnamento di durata adeguata a coprire l'analisi degli elementi salienti del processo d'esame condotto dal CAB. A ciascuna verifica in accompagnamento si applica un g/u di rapportazione qualora le attività siano svolte disgiuntamente.
C	OdC NON accreditato	<ul style="list-style-type: none"> • Esame documentale di 1 g/u da svolgersi, almeno in parte, in remoto. • Verifica ispettiva presso la sede dell'OdC di 4 g/u + 1 g/u rapportazione. • 1 (una) Verifica in accompagnamento di durata adeguata a coprire l'analisi degli elementi salienti del processo d'esame condotto dal CAB. A ciascuna verifica in accompagnamento si applica un g/u di rapportazione qualora le attività siano svolte disgiuntamente.

MANTENIMENTO DELL'ACCREDITAMENTO

Fatta eccezione per situazioni particolari (es: trend di certificati rilasciati, gestione reclami e segnalazioni, modifiche intervenute sullo schema di certificazione, cambiamenti nella struttura dell'Organismo o altre situazioni similari), ACCREDIA-DC effettuerà almeno 1 verifica di mantenimento presso la sede dell'OdC o n. 1 verifica in accompagnamento nel ciclo di accreditamento.

Restando a Vostra disposizione per eventuali chiarimenti e approfondimenti, Vi inviamo i nostri cordiali saluti.

Dott. Emanuele Riva

Direttore Dipartimento
Certificazione e Ispezione