

**A.C.E.R**  
**AGENZIA CAMPANA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE**  
**"Formazione e tenuta di elenco pubblico di amministratori condominiali"**

Sommario:

<b>Articolo 1</b> .....	2
Formazione elenco pubblico amministratori condominiali .....	2
<b>Articolo 2</b> .....	2
Iscrizione e rimozione .....	2
<b>Articolo 3</b> .....	3
Tenuta, durata, aggiornamento, pubblicità e trasparenza .....	3
<b>Articolo 4</b> .....	3
Procedimento di individuazione dei professionisti .....	3
<b>Articolo 5</b> .....	3
Parametri di compenso .....	3
<b>Articolo 6</b> .....	4
Requisiti professionali .....	4
<b>Articolo 7</b> .....	5
Requisiti di onorabilita' .....	5
<b>Articolo 8</b> .....	5
Requisiti di compatibilita' .....	5
<b>Articolo 9</b> .....	5
Modalita' di presentazione della domanda e domiciliazione p.e.c. ....	5
<b>Articolo 10</b> .....	7
Esercizio dell'amministratore condominiale ed adempimenti ulteriori .....	7
<b>Articolo 11</b> .....	7
Trattamento dati personali e relativa informativa .....	7
<b>Articolo 12</b> .....	8
Entrata in vigore del Regolamento .....	8
<b>Articolo.13</b> .....	8
Norme finali di rinvio .....	8

L'Acer, in esecuzione della determinazione n. ---- raccolta ufficiale del --/--/2022, con il presente avviso pubblico, rende noto quanto segue:

## Articolo 1

### Formazione elenco pubblico amministratori condominiali

---

L'ACER intende istituire la formazione di un Elenco Pubblico regionale di Amministratori Condominiali, dal quale attingere nominativi per l'individuazione del professionista, da sottoporre ad approvazione in sede di assemblea condominiale per la gestione delle parti comuni afferenti a fabbricati e complessi residenziali ove siano situati alloggi di competenza ACER. Tale elenco è denominato in acronimo, "EPAC-ACER" o "EPAC".

## Articolo 2

### Iscrizione e rimozione

---

Gli amministratori dotati dei requisiti soggettivi di cui al presente regolamento (**artt. 6, 7 e 8**) possono presentare domanda di iscrizione all'EPAC-ACER nella forma e modalità prevista al successivo **art. 9**.

L'esame delle domande di iscrizione è condotto da personale ACER, nel più rigoroso ossequio dei principi di parità di trattamento e non-discriminazione. La domanda di iscrizione è accolta, esclusivamente in base alla verifica di rilevanza e validità sui documenti presentati a sostegno dei requisiti soggettivi necessari ed in conformità di quanto previsto nel presente regolamento.

L'iscrizione all'elenco del professionista è subordinata al possesso dei requisiti soggettivi e di legge dichiarati in fase di domanda salvo provvedimento motivato di rimozione dall'EPAC-ACER" che sarà comunicato dall'ACER a mezzo pec.

Il professionista dovrà produrre annualmente e comunque entro il 31 del mese di dicembre dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 attestante il mantenimento dei requisiti dichiarati all'atto dell'iscrizione.

L'ACER si riserva di effettuare verifiche del perdurare dei requisiti professionali dei soggetti ammessi (tra cui le "attività di aggiornamento periodico" ex art. 71 bis disp. att. c.c.), attraverso "Richiesta documenti requisiti EPAC-ACER" a mezzo p.e.c.

L'iscrizione all'EPAC-ACER, non determina per il professionista alcun diritto, aspettativa per conferimenti di incarichi. La presentazione del nominativo in assemblea da parte dell'ACER, è soggetta alla modalità di cui al successivo **art. 4**.

#### **Cancellazione dall'EPAC – ACER**

E' disposta la cancellazione dall'elenco dei professionisti che:

- ✓ abbiano perso i requisiti richiesti dall'amministrazione nel presente regolamento o ne sia risultato sprovvisto all'esito di controlli a campione sulla veridicità delle dichiarazioni rese;
- ✓ siano responsabili di gravi inadempienze e/o gravi illeciti anche per atti e fatti estranei all'attività professionale;
- ✓ siano venuti meno agli obblighi assunti con l'istanza di iscrizione;
- ✓ anche successivamente all'acquisizione dell'incarico di amministratore condominiale si siano trovati in posizione di conflitto di interessi e d'incompatibilità.

E' facoltà dell'ACER, a cura del Dirigente dell'ufficio preposto o del funzionario delegato o del Responsabile della U.O.C. di riferimento proporre in assemblea la revoca dell'incarico qualora il professionista nello svolgere la funzione di amministratore condominiale non abbia assolto con professionalità, puntualità e diligenza l'incarico ricoperto o che siano responsabili di gravi inadempienze e mancanza di adeguate competenze professionali.

## Articolo 3

### Tenuta, durata, aggiornamento, pubblicità e trasparenza

---

L'EPAC è tenuto a cura del personale ACER e, salvo futura determina o diverse indicazioni ed esigenze aziendali, esso non è soggetto a scadenza. Tale elenco consiste nella lista degli amministratori ammessi ed è dinamicamente aggiornato. Di regola l'elenco viene aggiornato ogni sei mesi, rispettando comunque le seguenti scadenze nell'anno solare 30/06/ - 31/12. Le domande pervenute nei sette giorni precedenti le suddette date saranno esaminate e caricate nel semestre successivo, ferma restando la validità dell'elenco nella sua globalità.

Al fine di assicurare la massima trasparenza l'EPAC – ACER è consultabile in quanto pubblicato e tenuto aggiornato sul sito Istituzionale della trasparenza dell'ACER - Sezione Amministrazione Trasparente, con le forme previste dal D.Lgs n. 33/2013.

## Articolo 4

### Procedimento di individuazione dei professionisti

---

Il Dirigente dell'ufficio preposto o funzionario delegato, qualora l'ACER ritenga opportuna la nomina di un amministratore in un condominio (o in un fabbricato/complesso abitativo suscettibile di formale amministrazione condominiale) ove possa esercitare diritto di voto, in ossequio ai principi di parità di trattamento e non-discriminazione, esaminato il contenuto tecnico descrittivo della domanda di iscrizione individua e designa il professionista, attraverso la selezione di n. 3 nominativi tra gli iscritti dall'EPAC-ACER da sottoporre all'assemblea condominiale.

Individuato il professionista, il personale ACER comunica prontamente all'interessato le caratteristiche del condominio rilevanti per determinare il compenso, invitandolo ad inviare la propria "Offerta economica" entro cinque giorni per lo specifico condominio.

Qualora tale offerta sia ritenuta difforme ai parametri di compenso illustrati al successivo **art. 5**, l'ACER replica con "controfferta" una volta sola. Se la controfferta non è accettata dal professionista entro tre giorni, integralmente e senza riserve, si provvede alla scelta di un ulteriore professionista. La corrispondenza suesposta è intrattenuta a mezzo p.e.c. Concordato il compenso, un delegato ACER, sottopone all'assemblea il *curriculum vitae*, prodotto nella domanda di iscrizione EPAC-ACER, ed il compenso concordato con ACER.

All'indomani dell'esito dell'assemblea verrà data notizia all'interessato a mezzo p.e.c.

## Articolo 5

### Parametri di compenso

---

Il compenso unitario mensile (per ogni unità immobiliare) degli amministratori è compreso fra un minimo di € 6,00 (sei) ed un massimo di € 12,00 (dodici), oltre oneri di legge (i.v.a. e contributo di cassa previdenziale).

Il compenso minimo mensile stabilito in €. 6,00 (sei) è soggetto a variazioni in aumento in funzione di diversi fattori di complessità quali ad esempio:

- gestione personale dipendente;
- gestione ascensori;
- gestione caldaia di riscaldamento centralizzato;
- gestione parti esterne soggette a giardinaggio;
- gestione di fogne condominiali, fosse biologiche ed elementi di deflusso al suolo (quali grate, pozzetti e condotte) soggetti ad espurgo;

- gestione di impianto diverso dai precedenti, comunque soggetto a cd. “normativa macchine”, quali cancello automatico.

Tuttavia la somma dei suesposti fattori di complessità o di altri elementi non può comunque eccedere il compenso unitario mensile massimo di € 12,00 (oltre oneri di legge).

Il compenso mensile totale minimo, per qualsiasi amministrazione condominiale, è comunque fissato in € 150,00 [centocinquanta/00] oltre oneri di legge. L’opportunità di un compenso minimo è riconosciuta da ACER in considerazione dell’eventualità che un esiguo numero di unità immobiliari, unito all’insussistenza di fattori di complessità, possa arrecare incongruità di compenso a fronte degli adempimenti, delle responsabilità e delle vigilanze che ogni amministrazione comunque comporta.

Qualora la “Offerta economica” richieda un compenso ulteriore per la gestione di lavori straordinari, ACER accetta percentuali variabili fino ad un 3% max (tre per cento) dell’importo complessivo dei lavori (inteso come spesa totale delle lavorazioni edili) . Non accetta alcun compenso ulteriore per la gestione di lavori di importo complessivo minore di € 50.000,00 (cinquantamila/00).

## Articolo 6

### Requisiti professionali

---

Per l’iscrizione e la permanenza nell’EPAC-ACER, il soggetto deve essere dotato dei seguenti requisiti di professionalità:

- conoscenza della lingua italiana come lingua madre, o come lingua di istruzione (conseguimento di almeno un ciclo di istruzione superiore in Italia, diploma o laurea), o come lingua certificata (livello C2 QCER);
- titolo di studio minimo ai sensi dell’art. 71 *bis* disp. att. c.c.(diploma di scuola superiore) conseguito in Italia, o equipollente diploma straniero riconosciuto;
- eventuale appartenenza ad Associazione di Categoria per amministratori condominiali o immobiliari dotata di riconoscimento ministeriale, iscritta nell’elenco MISE delle Associazioni autorizzate al rilascio di validi titoli di formazione in materia;
- eventuale possesso della certificazione di qualità;
- superamento del “corso di formazione iniziale” di cui all’art. 71 *bis* disp. att. c.c., presso Associazione di Categoria dotata di riconoscimento ministeriale ed autorizzata a rilasciare validi titoli formativi. Sono dispensati dal presente requisito gli amministratori “ante-riforma”, che abbiano amministrato un condominio per almeno un anno, nell’arco dei tre anni precedenti alla data dell’entrata in vigore della l. 220/2012, resta salvo l’obbligo di formazione periodica;
- regolarità annuale con le “attività di formazione periodica” di cui all’art. 71 *bis* disp. att. c.c., conseguito presso Enti, Organismi accreditati o Associazione di Categoria dotata di riconoscimento ministeriale ed autorizzata a rilasciare validi crediti formativi;
- opportuna copertura assicurativa per l’esercizio dell’amministrazione condominiale, in proprio o attraverso copertura associativa;
- almeno tre anni continuativi di esperienza nell’amministrazione di almeno tre condomini, in proprio o presso studi di amministrazione condominiale o presso società di gestione.

## Articolo 7

### Requisiti di onorabilità'

---

Per l'iscrizione e la permanenza nell'EPAC-ACER, il soggetto deve essere dotato dei seguenti requisiti di onorabilità (art. 71 *bis* disp. att. c.c.):

- godimento dei diritti civili;
- godimento pieno della capacità di agire (mancanza di interdizione o inabilitazione);
- mancanza di condanne per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
- mancata sottoposizione a misure di prevenzione divenute definitive, salvo intervenuta riabilitazione e sicurezza;
- mancata menzione nell'elenco dei protesti cambiari.

## Articolo 8

### Requisiti di compatibilità'

---

Per l'iscrizione e la permanenza nell'EPAC-ACER, il soggetto deve essere dotato dei seguenti requisiti di compatibilità:

- mancanza delle incompatibilità previste dall'art. 80 d.lgs. 50/2016 ss.mm.ii.;
- mancata appartenenza al personale dipendente interno di ACER;
- mancata appartenenza al personale dipendente di altra Società o Ente equipollente ad ACER, che ne svolga le stesse funzioni di pubblico interesse sul territorio nazionale;
- mancata appartenenza al personale dipendente di una Pubblica Amministrazione;
- mancata dispensa o rimozione con disonore da un pubblico impiego o da un incarico di pubblico servizio;
- mancata comminazione della pena accessoria della sospensione o interdizione dai pubblici uffici (sebbene l'amministrazione condominiale non sia un pubblico ufficio, ACER si riserva tale requisito di compatibilità alla luce dell'importanza e delicatezza delle sue funzioni di pubblico interesse);
- non essere diretta parte in causa in contenzioso pendente, in sede civile o amministrativa, contro ACER, contro l'ex IACP o contro altri Enti o Società con cui ACER intrattiene rapporti fiduciari;
- non trovarsi in situazioni di inconferibilità, incompatibilità o conflitto di interessi con l'ACER come previste dalle norme vigenti o dal codice deontologico;
- non avere rapporti di parentela fino al terzo grado, col personale dipendente dell'Acer e con i componenti degli organi di amministrazione e di controllo dell'Acer.

## Articolo 9

### Modalità' di presentazione della domanda e domiciliazione p.e.c.

---

La domanda di iscrizione all'EPAC-ACER, di cui al precedente **art. 2**, deve essere inviata a mezzo p.e.c. al presente indirizzo [acersmart@pec.it](mailto:acersmart@pec.it) il medesimo a cui rivolgere ogni comunicazione inerente all'EPAC. L'indirizzo p.e.c. dal quale è inviata la domanda resta inteso come recapito di domiciliazione del singolo, da

utilizzarsi per la costruzione della relativa anagrafica ed ivi sarà recapitata ogni comunicazione individuale inerente all'EPAC, nonché ogni comunicazione afferente all'amministrazione a seguito di eventuale nomina. La domanda di iscrizione e la registrazione negli elenchi della short list avverrà tramite la modulistica disponibile sul sito istituzionale dell'Ente che dovrà essere scaricata e compilata telematicamente dai richiedenti a pena di esclusione, la *short list* non costituisce graduatoria.

È comunque facoltà degli iscritti EPAC comunicare eventuale nuovo indirizzo p.e.c. di domiciliazione.

A pena di inammissibilità della domanda, la p.e.c. deve:

- provenire da indirizzo personalmente intestato al candidato;
- recare in oggetto "Domanda di iscrizione EPAC-ACER: [cognome] [nome] [codice fiscale]";
- contenere in allegato scansione del "Modello di iscrizione EPAC-ACER" compilato in ogni parte e sottoscritto (con firma autografa o firma digitale);
- contenere in allegato breve *curriculum vitae* che menzioni gli anni esperienza, i condomini su cui si opera attualmente, l'organizzazione dello studio, i principali *software* impiegati nella gestione, l'eventuale appartenenza ad Associazione di Categoria, l'eventuale appartenenza passata ad Associazioni di Categoria diversa da quella corrente, eventuale iscrizione all'elenco della camera di commercio (qualora istituito), l'eventuale possesso di certificazioni di qualità, nonché menzione della regolarità con gli obblighi formativi e della polizza assicurativa in corso;
- recare in allegato eventuale attestato d'iscrizione ad Associazione di Categoria riconosciuta;
- recare in allegato il superamento del "corso di formazione iniziale" di cui all'art. 71 *bis* disp. att. c.c., conseguito presso Associazione di Categoria dotata di riconoscimento ministeriale ed autorizzata al rilascio di validi titoli formativi; in alternativa (per gli amministratori cc.dd. "ante-riforma" esentati dall'obbligo di formazione iniziale), scansione di una nomina da amministratore condominiale (verbale d'assemblea o decreto giudiziario) antecedente all'entrata in vigore della l. 220/2012;
- recare in allegato attestato di conseguimento dell'aggiornamento professionale relativo all'ultimo anno di formazione, rilasciato da Enti, Organismi accreditati o Associazione di Categoria di appartenenza, dotata di riconoscimento ministeriale ed autorizzata al rilascio di validi titoli formativi;
- recare in allegato polizza assicurativa in corso;
- (per i soli soggetti con conoscenza dell'italiano come lingua certificata) recare in allegato valido certificato di lingua italiana di livello C2 QCER.

Il "Modello di iscrizione EPAC-ACER" è liberamente accessibile, editabile e scaricabile dal sito *web* istituzionale dell'ACER.

I modelli mancanti di una dichiarazione in autocertificazione essenziale, per la rispondenza ai requisiti soggettivi di cui agli artt. 6, 7 ed 8, comportano irricevibilità della domanda.

I documenti devono contenere l'autorizzazione al trattamento dei dati personali in conformità della normativa vigente.

L'ACER non assume alcuna responsabilità per la dispersione di comunicazioni dipendenti da inesatta indicazione del recapito da parte del professionista oppure da mancata o tardiva comunicazione del cambiamento di indirizzo indicato nella domanda, né per eventuali disguidi imputabili a terzi, a caso fortuito o forza maggiore.

La formazione della short list non comporterà alcun diritto ad essere affidatari di incarichi, né ad ottenere remunerazione a fronte della semplice iscrizione.

## Articolo 10

### Esercizio dell'amministratore condominiale ed adempimenti ulteriori

---

L'operato degli amministratori nominati individuati in elenco ACER è soggetto alle leggi vigenti alle norme del Codice Civile, che ne sanciscono le attribuzioni e ne individuano le irregolarità di operato, nonché alle normative che determinano oneri legali, fiscali e previdenziali in capo al condominio.

Ciò premesso, all'atto della domanda di iscrizione gli amministratori suddetti si impegnano tacitamente ad assolvere con diligenza tali "adempimenti ulteriori":

- riscontrare l'adeguata entità della copertura assicurativa privata del fabbricato, ed ove ritenuta insufficiente comunicarlo ad ACER;
- trasmettere a mezzo pec il verbale di ogni assemblea ad ACER, anche in caso di presenza della stessa o del titolare per cui ACER svolge la gestione immobiliare;
- svolgere la funzione di segretario verbalizzante nelle assemblee condominiali (salvo opposizione a maggioranza);
- comunicare tempestivamente ad ACER la natura, l'entità e la spesa di eventuali interventi urgenti ed indifferibili (dandone comunque comunicazione nella prima assemblea utile ai sensi dell'art. 1135 c.c.);
- curare l'opportuna intestazione in capo al condominio delle utenze comuni, di elettricità e gas, nonché l'intestazione in capo al condominio dei contratti di manutenzione e di servizio inerenti alle parti comuni o all'uso condominiale;
- provvedere con immediatezza all'aggiornamento informatico dei subentri reali e dei recapiti nell'anagrafe condominiale (con diligenza maggiore alla generica "tenuta" del registro d'anagrafe);
- informare ACER, attraverso brevi relazioni, di eventuali fatti o circostanze che siano d'impedimento all'amministrazione condominiale, che pregiudichino la tenuta finanziaria o che precludano il corretto godimento delle parti comuni;
- comunicare prontamente ad ACER eventuali vicende di notevole rilevanza.

È espressamente chiarito che i rapporti di ACER con i soggetti beneficiari, affidatari o conduttori delle unità immobiliari di competenza, nonché i pagamenti che ACER o altro titolare deve ricevere direttamente da costoro, sono estranei all'amministrazione condominiale e di esclusiva competenza dell'ACER.

## Articolo 11

### Trattamento dati personali e relativa informativa

---

Tutti i dati personali ricevuti per l'iscrizione sono trattati e tenuti esclusivamente per la finalità di gestione dell'EPAC-ACER e per la presentazione dei profili professionali in sede di assemblea condominiale.

Il titolare del trattamento dei dati è l'Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale (ACER), con sede legale in Napoli (NA) alla via Domenico Morelli n. 75 (c.a.p.: 80121).

Gli interessati possono richiedere notizie e chiarimenti sulla tenuta dei propri dati personali al Dirigente dell'ufficio preposto o a funzionario delegato in giorni ed orari d'ufficio.

La tenuta ed il trattamento dati è conforme al GDPR (Reg. 2016/679 e ss.mm.ii.) ed alla normativa *privacy* attualmente vigente. Il presente bando ha valore di informativa.

## Articolo 12

### Entrata in vigore del Regolamento

---

Il presente regolamento entra in vigore dal giorno successivo alla data della sua pubblicazione sul sito web istituzionale dell'ACER

## Articolo 13

### Norme finali di rinvio

---

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente Avviso, si rinvia alla normativa vigente. Le disposizioni del presente regolamento si intendono modificate ovvero abrogate, ove il relativo contenuto sia incompatibile con sopravvenute ed inderogabili disposizioni legislative o regolamentari