

Condominio News

La rivista ufficiale di Amministratori Professionisti - ANAP

La sfida “editoriale”
per dare voce agli Associati ANAP:
Amministratori e Condòmini



Condominio News
Registro dei Periodici
del Tribunale di Bologna
n° 8330 del 25/02/2014

Anno I° n° 0
Settembre/Ottobre 2014

Direttore Responsabile
Deborah Annolino

Responsabile Marketing
Fabiana Flecchia

Autori

P. Caprasecca, D. Furci, R. Di Domenico,
R. D'Angelo, M. Sironi,
F. Visca, A. Natalini, P. Aiello,
R. Guerriero, M. Cirilli

Editore
ANAP

Ufficio Stampa ANAP
Via Benedetto Croce, 19 - 00142 Roma
Tel (+39)06/59603775
Fax (+39)06/89682543
ufficiostampa@amministratori-professionisti.it

Redazione Grafica
Eva Peirano

@ Condominio News 2014
Tutti i diritti riservati
Vietata la riproduzione anche parziale

Sommario

EDITORIALI

- 1. Paolo Caprasecca**
Presidente Nazionale ANAP
- 3. Deborah Annolino**
Direttore Responsabile Condominio News

IN PRIMO PIANO

- 4. ANAP: i cinque Valori**
- 6. ANAP e LAIC: un'unione vincente!**
A cura della Redazione
- 8. Il Revisore Condominiale: ANAP promuove un Master professionalizzante**
A cura di Deborah Furci - Coordinatore scientifico ANAP

ANAP GIOVANI

- 10. Un nuovo "umanesimo" per un mondo nuovo**
A cura di Rosario Di Domenico - Presidente ANAP Giovani

QUATTRO CHIACCHIERE CON...

- 12. Raffaele D'Angelo: ho scelto ANAP perché...**
Presidente ANAP Lazio
- 14. Marina Sironi: sono cresciuta in ANAP**
Associata ANAP

ANAP AL SERVIZIO DEI CITTADINI

- 16. Amministratore e Condomino: due facce della stessa medaglia**
Fabrizio Visca - Presidente ANAP Lombardia

ANAP E IL MONDO DEI PROFESSIONISTI

- 18. Polizza del fabbricato: istruzioni per una stipula corretta**
A cura di Adriano Natalini
- 19. Mercato immobiliare, Consimm: lenta ripresa in Italia**
A cura di Pasquale Aiello - Presidente Consimm Network
- 20. Cescond sceglie ANAP. L'arbitrato sceglie Cescond**
A cura di Rocco Guerriero - Presidente Cescond
- 22. La revoca giudiziale dell'Amministratore di condominio**
A cura di Massimo Cirilli - Studio Legale e Tributario

ANAPPUNTAMENTI

- 24. ANAP "sbarca" in Toscana**
10 Ottobre - Firenze

Condominio Eco
5/8 Novembre - Rimini

Christmas National Event
13 Dicembre - Roma

UNA NUOVA SFIDA EDITORIALE: nasce Condominio News

A cura di Paolo Caprasecca – Presidente Nazionale ANAP

L'introduzione nel campo assai vasto dell'editoria con una rivista nuova, ancorché di categoria, è impegno, di sicuro, forte. La retorica suggerirebbe l'esaltazione, a piena voce, della sfida e dell'avventura. La decisione, invece, è stata semplicemente figlia della consapevolezza lucida e mirata.

Condominio News

con questo numero, è pertanto all'esordio.

Un calice simbolicamente levato, com'è d'augurale obbligo. Nel merito, **Condominio News**, è una rivista che intende proporsi all'attenzione pubblica, specializzata e non, quale organo d'informazione dell'**Associazione Amministratori Professionisti** nella veste di periodico tecnico-operativo sull'amministrazione condominiale.

La tecnica e l'operatività sul "condominio" da parte dei professionisti del settore, vale a dire, trattano in ordine sistematico, ben in evidenza l'attualità e i riferimenti alla casistica.

Tutto in materia di condominio, appunto, nel senso dell'essere della struttura e del suo divenire a breve, a medio e a lungo termine, nulla omesso, secondo la guida sovrana della Legge. Ogni pagina, peraltro, sarà aperta alle opinioni, ai quesiti, alle rimostranze e a quanto altro.

Una rivista, ancora, a titolo gratuito, ciò per coerenza e in ossequio all'immodificabile convincimento dell'Associazione che l'informazione diretta all'arricchimento professionale non deve essere assoggettata a gravami di sorta.



Come annotazione d'esteriorità, da ultimo, non è insostenibile che alla rivista sia stato dato un nome sulle cui originalità le perplessità e, persino, il dissenso, qualora insorti, avrebbero pieno diritto alla cittadinanza critica: la scelta, però, meditata non poco, è stata, finalmente, operata proprio perché ritenuta adeguata ed efficace sintesi del messaggio associativo da partecipare.

Tanto accennato, dunque, di fronte ad iniziative del genere -vale a dire l'Associazione e la rivista - Stimolate dal coraggioso credo del fare, appena registrato il dubbio del rischio, non sembra possa confondersi con la generosità di parte l'attestato ai promotori e ai protagonisti a fianco, di aver pensato, di aver organizzato e di aver formalizzato, senza titubanze, con austera responsabilità, con voglia di insistere e, senza infingimenti di facciata, con sperimentata padronanza, limpido lo scopo d'utilità sociale. Mai sarà disattesa l'aderenza al processo incentrato sull'idea, sul principio e sul metodo.

Posto l'assunto che in quest'epoca d'avanguardia sociale e tecnica i cui ritmi, ad elevatissima frequenza, a causa della pressione, pressoché quotidiana, fatta dall'esigenza del superamento del limite appena raggiunto, non concedono tolleranza all'inerzia e all'assestamento compiaciuto, è impensabile prescindere dall'ancoraggio su basi più che solide di non certo ristrette cognizioni e di inoppugnabili capacità di intervento -se il confronto con la realtà, nelle diverse specificità, deve produrre effetti non occasionali-, la chiave, allora, non può essere identificata in altro se non nell'azione "professionale", massimamente qualificata a qualsivoglia livello, di direzione, di conduzione, e, di tutela degli interessi altrui.

Da detta acquisizione concettuale è nata (nell'Ottobre 2005) **Amministratori Professionisti**, una associazione di categoria, perciò, volta principalmente alla formazione professionale di esperti dell'amministrazione condominiale mediante un puntuale, armonico e completo percorso formativo, appositamente studiato, retto e tenuto da un comitato tecnico-legale di assoluta valenza.

In altre pagine della rivista il dettaglio chiarificatore.

In questa, al momento, può solo trovare ospitalità, oltre a quanto argomentato, l'attesa della sperimentazione prima e del risultato delle prove sul campo. Né incertezze, né trionfalismi pare, dunque, giusto delimitare: la consapevolezza di cui sopra, piuttosto, contro.

IL PRESIDENTE

Dott. Paolo Caprasecca



Anap nasce nel 2005, opera su tutto il territorio nazionale.

Scopo dell'associazione è la creazione di un Ordine di professionisti di settore che sappiano agire nel rispetto delle normative e che possiedano i requisiti richiesti per la tutela del condominio.

Tra i suoi servizi: formazione in aula e on line, certificazione di qualità, corsi di aggiornamento, convenzioni con Duferco - Università Marconi, creazione siti per amministratori, agevolazioni nell'acquisto di materiale utile alla Professione.

Editoria elettronica: Condominio News, la nuova “scommessa” da vincere

A cura di Deborah Annolino – Direttore Responsabile

Dopo un'attenta fase di studio e pianificazione, **ANAP** - l'Associazione degli Amministratori Professionisti - presenta il suo nuovo progetto editoriale: **Condominio News**. A completamento dell'offerta formativa, in linea con le moderne tecnologie, il **bimestrale di aggiornamento e informazione** arricchisce il campo dell'editoria elettronica sul piano tecnico - amministrativo, giuridico apportando valore scientifico.

Condominio News contribuisce così al *fenomeno di virtualizzazione* dell'informazione offrendo un ventaglio di opportunità formative correlate alla Rete Internet. Il progetto editoriale - in embrione durante la pausa estiva - si struttura in pochi mesi per debuttare, non è un caso, alle porte di prestigiosi eventi regionali e nazionali tra cui il **Christmas National Event** a Roma il 13 Dicembre.

Condominio News nasce da un'idea del **Direttivo Nazionale ANAP** in collaborazione con il proprio **Ufficio Stampa** ed il contributo di autori allo scopo di coltivare la passione dell'aggiornamento e dell'informazione on line, rivolgendosi ad un target misto: condòmini, amministratori immobiliari esperti e neofiti della materia. Forte dei suoi **5 principi etici**, **Condominio News** arriva al suo pubblico grazie alle energie investite dai professionisti ANAP spronati dalle novità del mercato e dall'innalzamento delle competenze professionali.

Inoltre nella veste di **Corporate Publisher**, **ANAP** assume un ruolo propulsivo nella “Società della conoscenza” lasciando che i **sistemi gerarchizzati lascino posto a organizzazioni decentrate e interattive**. La tendenza al decentramento è fondamentale per la partecipazione all'informazione in tutte le sedi distaccate **ANAP**.

Il bimestrale intende dare slancio e vigore ad un settore - quello condominiale - segnato da miglioramenti e dalla convinzione che la strada della riqualificazione sia ancora lunga. **L'idea di fondo nonché l'ispirazione rimane la condivisione partecipata del progetto**. Nel mare magnum dell'editoria elettronica, **Condominio News** si presenta come **work in progress** ovvero laboratorio di idee aperto alle innovazioni e ai suggerimenti che vorranno dispensare i nostri associati.

Condominio News - come ricorda il **Presidente ANAP Dott. Paolo Caprasecca** nel suo editoriale - ha il sapore di una **sfida editoriale aperta** e con l'intervento di voci autorevoli intende alimentare il piacere della lettura e pertanto della conoscenza sul complesso mondo condominiale.

Perché, come diceva Socrate, **il sapere rende liberi e - aggiungiamo noi - la libertà è il presupposto indispensabile per avviare rivoluzioni importanti per la società civile ed il suo futuro.**

Ufficio Stampa ANAP
ufficiostampa@amministratori-professionisti.it



ANAP: I CINQUE VALORI

Cari Amici,

un'associazione di categoria come la nostra è una situazione sociale dove persone lavorano e comunicano l'una con l'altra. E' in questo modo che in una società si sviluppa una **cultura basata sui Valori**, sia tali valori siano chiaramente espressi e articolati oppure no. Il nostro Gruppo vuole che tali Valori siano chiaramente conosciuti e diffusi in tutta l'organizzazione. Tutti i Soci dovrebbero conoscere cosa realmente è importante nelle relazioni fra di loro e con i Clienti.

I Valori sono qualcosa di simile alla coscienza dell'organizzazione, ma il loro potere può esprimersi solamente se tutti vivono e lavorano in profonda sintonia con loro. Se ciò avverrà con successo, potremo dire di aver raggiunto non solo un'unica ed uniforme cultura di Gruppo in tutta Italia, ma anche una comunità che vive e lavora secondo gli stessi principi e quindi pronti ad affrontare la competizione a livello complessivo. Questo spiega perché i Valori di Gruppo sono così importanti.

La nostra cultura e i nostri comportamenti organizzativi fanno riferimento diretto a cinque Valori di Gruppo che giocano un ruolo decisivo nel favorire l'integrazione e migliorare la nostra posizione sul mercato nazionale.

Promuoveremo i cinque Valori nella vita quotidiana con una campagna di formazione e comunicazione che coinvolgerà il management e raggiungerà tutti i soci del Gruppo.

Fornire qualità eccellente

La nostra attività principale consiste nel fornire un servizio eccellente per qualsiasi prodotto, in ogni momento, in ogni luogo.

1

- Forniamo in tutta Roma servizi door to door e soluzioni complete.
- Miglioriamo i nostri servizi in base alle esigenze dei nostri Clienti.
- Verifichiamo e miglioriamo costantemente le nostre strutture e i nostri processi interni.



Contribuire al successo dei nostri Soci

La soddisfazione dei Soci determina il successo del nostro Gruppo. Il loro successo è il nostro successo.

2

- Ci impegniamo per costituire con i nostri Soci partnership a lungo termine volte a generare successo per entrambe le parti.
- Conosciamo molto bene i nostri Clienti e lo scenario competitivo, contribuendo a definire gli standard del mercato.
- Le nostre attività si basano sulla conoscenza dei requisiti globali e locali dei Clienti e dei mercati.

3

Promuovere la trasparenza

Siamo una realtà globale che agisce a livello locale e rispetta i diversi valori culturali di ogni singola realtà in cui opera. La trasparenza ci aiuta a promuovere l'integrazione e, di conseguenza, il successo del Gruppo.

- Prendiamo decisioni basandoci su fatti e analisi. A tale scopo utilizziamo sempre il patrimonio di conoscenze del nostro Gruppo in tutte le nostre sedi e divisioni e le competenze di tutti i nostri Soci.
- Impariamo dai successi e dagli errori, dalle migliori esperienze interne ed esterne, da ogni singolo dipendente.

Agire con mentalità imprenditoriale

- 4**
- Il comportamento imprenditoriale costituisce lo spirito del nostro Gruppo. Richiediamo e promuoviamo la responsabilità individuale.
 - Risorse Umane eccellenti sono la chiave del nostro successo. Accogliamo favorevolmente Soci motivati e leali che perseguono i massimi risultati. Attrarre, sviluppare e mantenere tali Soci a lungo termine è uno dei nostri compiti più importanti.
 - Ai nostri Responsabili chiediamo di raggiungere i massimi risultati e di dare l'esempio nell'ambito delle competenze tecniche e dei rapporti interpersonali.
 - Riconosciamo e ricompensiamo i risultati individuali e il successo economico in linea con i casi di successo a livello locale. Agire con integrità internamente ed esternamente. L'integrità determina il nostro modo di lavorare all'interno del Gruppo e la nostra condotta nei confronti dei partner aziendali, degli azionisti e del pubblico. A ogni socio è offerta l'opportunità di sviluppo personale, a prescindere dal sesso, dalla religione o dalla cultura di appartenenza. Non tolleriamo la discriminazione. Ogni Responsabile rispetta la dignità personale e la personalità di ciascun Socio del suo staff, e ha la responsabilità di creare un'atmosfera di fiducia reciproca nell'ambito del team. I Responsabili delegano gli incarichi in modo efficace, pur rimanendo responsabili dei risultati.

Accettare le responsabilità sociali

- 5**
- Perseguiamo obiettivi che generano benefici per le comunità in cui lavoriamo.
 - Rispettiamo le tradizioni, le strutture e i valori di ogni singola realtà in cui operiamo.
 - La protezione dell'ambiente fa parte della nostra strategia associativa.
 - Promuoviamo l'impegno dei nostri soci in ambito sociale.

Le nostre azioni sono determinate da priorità ben precise:

- Il successo dei nostri Clienti.
- Il successo del nostro Gruppo.
- Il successo di ogni unità organizzativa e di ogni individuo.

Per agire secondo queste determinate priorità è necessaria un'ottima comunicazione fra tutte le parti, sia internamente che esternamente.

IL PRESIDENTE

Dott. Paolo Caprasecca



Dipende da noi trasformare il successo in realtà.

ANAP e LAIC: un'unione vincente!

Con protocollo d'intesa, Anap e Laic “scrivono” una nuova pagina per i professionisti immobiliari, in un'ottica di trasparenza e condivisione di valori etici e deontologici.

Nasce un soggetto di rappresentanza unitaria.

LAIC e ANAP insieme per condividere un progetto mirato al potenziamento delle opportunità formative per i professionisti di settore. L'obiettivo per le due realtà associative - proiettate verso una “fusione” a decorrere da Gennaio 2015 - rimane quello di garantire un elevato livello di formazione manageriale, dei prodotti e dei servizi volti all'assistenza degli amministratori, grazie anche alle convenzioni e ai protocolli che legano **ANAP alle istituzioni, enti pubblici e aziende private.**

Il “gemellaggio” è stato sottoscritto nella sede romana dal **Dott. Paolo Caprasecca fondatore ANAP** e dall' **Avv. Lorenzo Cottignoli fondatore LAIC**. Una firma che apre un nuovo “capitolo” fatto di attività, iniziative e servizi destinati alla fruizione degli amministratori e dei professionisti di settore, abbattendo i costi e massimizzando i benefici per i cittadini.



LAIC “immette” la propria competenza ed esperienza all'interno della struttura ANAP, attiva dal 2005 per il raggiungimento di importanti obiettivi, tra cui: fornire qualità eccellente, contribuire al successo di soci e associati, promuovere la trasparenza, agire con mentalità imprenditoriale, accettare le responsabilità sociali.

“L'ingresso in ANAP - dichiara l'Avv. Lorenzo Cottignoli già presidente nazionale LAIC – ci rende orgogliosi e consapevoli della prospettiva di crescita per i professionisti che rappresentiamo, avendo cura della loro promozione e tutela.

Sono certo che questa collaborazione porterà i migliori frutti, valorizzando il settore e la categoria, in attesa che il **Regolamento ministeriale, ormai prossimo alla emanazione**, faccia chiarezza sulla formazione degli amministratori immobiliari e sui requisiti degli enti formatori. Intanto insieme ad **ANAP**, al suo **presidente Dott. Caprasecca** e a tutto lo staff, stiamo pianificando percorsi formativi aggiornati e innovativi, offrendo strumenti concreti che aiutino a **sviluppare autoefficacia, abilità sulla comunicazione, problem solving**.

Alla luce della Riforma del condominio e l'innalzamento del valore professionale degli amministratori - entrare a far parte di **ANAP**, parte di **Confassociazioni** e **CONFIAC** - *significa offrire anche ai nostri iscritti e simpatizzanti un sostegno ed un riferimento nel variegato e complesso universo del condominio* - conclude l'**Avv. Cottignoli** -".

Soddisfatto il **presidente ANAP Dott. Paolo Caprasecca**: *"Abbiamo maturato questa scelta spinti dal riconoscimento in Laic di una mission prima sociale poi professionale che condividiamo moltissimo. Il ruolo di presidio territoriale e sostegno ai cittadini rimane per noi fondamentale*.

La nostra cultura e i nostri comportamenti organizzativi fanno riferimento a valori di gruppo che giocano un ruolo decisivo nell'integrazione e nel miglioramento della posizione sul mercato dell'amministratore di condominio, unendo professionalità, equilibrio e trasparenza. Siamo pronti ad affrontare con Laic una competizione a livello globale e complessivo, certi che ci spenderemo nel mercato con grandi forze e altrettante potenzialità - conclude il **Dott. Caprasecca** - ".

ANAP - AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI e **LAIC** diventano così un soggetto di rappresentanza unitaria che ridefinisce i propri obiettivi strategici, per adattarli da un lato ai requisiti voluti dal contesto normativo, dall'altro per rafforzare la leadership sul mercato come organizzazione competitiva, puntando sulla formazione continua, la Customer Satisfaction, la tutela dell'utenza.

Tutto ciò per rappresentare un punto di riferimento del segmento di settore, quale presidio delle funzioni di controllo formativo, etico-deontologico nei confronti degli iscritti e dell'utenza, nonché il rafforzamento delle funzioni di rappresentanza qualitativa dei professionisti iscritti.

E' per questo che diventa ancora più importante il ruolo di rappresentanza unitaria e poiché si è parte attiva dei processi di condivisione e collaborazione del capitalismo intellettuale **LAIC** e **ANAP AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI** comunicano di voler procedere al loro gemellaggio e "fusione", imperniati su merito, valorizzazione dei talenti, etica e responsabilità individuale, professionale e sociale, valori che le professioni associative vogliono affermare anche nel sistema socio-economico e nelle Istituzioni.



Laic nasce nel 2013 ed è articolata in sedi regionali e provinciali operativamente autonome in Italia. **Mission principale è lo studio e la pianificazione di progetti normativi a livello nazionale, avendo a cuore la valorizzazione e tutela dei professionisti che operano nella gestione e amministrazione degli edifici.**

Tra i suoi servizi: formazione professionale, Tutoring e aggiornamento, sportello del condominio, assistenza e consulenza al fianco di professionisti legali, fiscali, tecnici.

Il Revisore Condominiale: ANAP promuove la nuova figura professionale

A cura di Deborah Furci – Coordinatore scientifico ANAP

La **legge n. 220/2012** di riforma del condominio, in vigore dal 18 giugno 2013, ha introdotto, con il nuovo art. 1130-bis del Codice Civile, la possibilità per l'assemblea di nominare "un revisore che verifichi la contabilità del condominio", anche per più annualità specificatamente indicate. Si tratta di una nuova figura professionale appartenente alla categoria di quelle professioni «non protette» e pertanto disciplinata dalla regolamentazione della legge 4/2013.

In virtù di tale importante novità il **Centro Studi Ricerche di ANAP** ha predisposto un percorso **formativo altamente qualificante finalizzato a formare quelle figure professionali** che potranno porsi al servizio dei condomini per le complesse attività di Revisore previste.

Il corso si rivolge a diplomati e laureati che intendano intraprendere una nuova attività nel settore condominiale ma anche ai professionisti che intendono integrare la propria attività e le relative competenze. La durata è di **52 ore complessive** erogate in due settimane nei giorni di giovedì, venerdì e sabato. Al superamento dell'esame verrà rilasciato l'**Attestato di Revisore condominiale** ai sensi dell'Art. 11 della Riforma 220/2012 con conseguente **iscrizione nell'elenco dei Revisori Condominiali** di pertinenza Anap.

È un corso altamente professionalizzante rivolto a tutti gli operatori attivi nella gestione degli immobili vista l'attualità e l'utilità delle sue funzioni. È una nuova figura professionale che potrebbe trovare grande interessamento da parte degli operatori del settore e Anap che tramite un preciso percorso didattico si prende cura della formazione e della preparazione dei futuri Revisori Condominiali.

La norma introdotta dalla legge di riforma non fa riferimento ad una figura professionale in particolare, ma si limita ad indicarne le mere funzioni di revisione. Tuttavia, è necessario un debito distinguo in base alle diverse motivazioni alla base della nomina e dovrà essere prestata la massima attenzione nel conferire l'incarico di Revisore Condominiale scegliendo un professionista che abbia sia requisiti tecnici/contabili sia competenze in materia condominiale.

Risulta, dunque, fondamentale, per chi volesse intraprendere detta nuova professione, la necessità di frequentare un percorso formativo altamente qualificante. In mancanza di divieti contenuti nella norma, la nomina di Revisore Condominiale può essere conferita a:

- Una persona fisica.
- Una persona giuridica.
- Un collegio di più revisori.



I soggetti che possono avere interessi a nominare un revisore condominiale possono essere così raggruppati:

L'assemblea:

può nominare in qualsiasi momento il Revisore Condominiale dandogli l'incarico di verificare la contabilità del condominio anche per più esercizi finanziari. Per la nomina del Revisore Condominiale occorrono le stesse maggioranze previste per la nomina dell'Amministratore come previsto dall'art.1129 c.c. (doppia maggioranza);

L'amministratore:

può proporre all'assemblea la nomina di un Revisore che possa affiancare la propria attività;

Il giudice:

nomina il Revisore Condominiale nella veste di C.T.U. ;

I condòmini:

i condòmini, in base all'art. 1130 c.c., possono richiedere all'Amministratore di consultare ed estrarre copia della documentazione contabile e gli stessi possono demandare detta attività di controllo al Revisore Condominiale;

Il condominio:

nomina il nuovo Amministratore senza l'approvazione del bilancio consuntivo della gestione uscente (perché ritenuto inadeguato dall'assemblea o perché mai presentato): in questo caso, la nomina del Revisore è opportuna perché si possa redigere la contabilità sull'esercizio finanziario precedente affinché non solo si conoscano le posizioni contabili dei singoli condòmini e del condominio in generale, ma anche per consentire all'Amministratore entrante un adeguato allineamento

Le banche:

a seguito della riforma del condominio, l'articolo 1130 bis stabilisce che l'Amministratore è tenuto, nel redigere il rendiconto di gestione, a rappresentare tra l'altro la situazione economico-reddituale e finanziaria-patrimoniale del condominio. Il condominio si è dotato, dunque, di bilancio permettendo agli istituti di credito di potergli attribuire un rating e di conseguenza le Banche hanno la necessità di affidare a dei professionisti la verifica/revisione dei bilanci condominiali, finalizzata a valutare la solvibilità del condominio e la relativa solidità finanziaria /patrimoniale per decidere se accordare o meno linee di credito;

I COMPITI DEL REVISORE:

- Verificare la contabilità del condominio;
- Verificare che la rendicontazione sia corretta;
- Verificare che ci siano i registri richiesti dalla norma e che gli stessi siano regolarmente aggiornati;
- Verificare che le spese inserite nel rendiconto siano state sostenute con l'intento di fornire un'utilità anche indiretta al condominio;
- Verificare che l'attività dell'Amministratore sia svolta nel rispetto delle leggi vigenti, del regolamento condominiale (ove previsto) e delle delibere assembleari.

Il Revisore può essere visto come un garante della trasparenza della gestione del condominio, come un soggetto deflattivo del contenzioso ed infine la sua professionalità può essere mirata alla tutela del patrimonio condominiale e immobiliare.

Il Master di Revisore Condominiale organizzato da ANAP e tenutosi per la prima volta a Roma può vantare di un bilancio tutto positivo. Al progetto partito in via sperimentale hanno partecipato una quindicina di associati, che superate le prime difficoltà hanno affrontato il corso con impegno e profitto ricavandone importanti spunti per migliorare la qualità della propria attività e scoprendo una nuova possibile prospettiva professionale. In qualità di docente del corso è stato gratificante ricevere attestati di stima dai discenti con i quali si è instaurata un'ottima collaborazione.

Sono rimasti tutti soddisfatti per aver appreso nuovi concetti e valori attivando uno scambio di idee e esperienze professionali che ha arricchito anche il mio personale bagaglio culturale.



Vorrei ringraziare il **Presidente ANAP Dott. Paolo Caprasecca** per avermi offerto questa importante opportunità professionale, condivisa con un'impareggiabile staff. Alla luce del successo ottenuto dalla prima edizione, sono state definite a partire dall'autunno 2014 le prime **nuove date per il master di Revisore Condominiale:**

ROMA
26 settembre 2014

BOLOGNA
01 ottobre 2014

Per iscriversi o richiedere maggiori informazioni:
formazione@amministratori-professionisti.it

Un nuovo “Umanesimo” per un mondo nuovo

A cura di Rosario Di Domenico – Presidente ANAP Giovani

Il primo semestre 2014 è stato per **ANAP** un anno caratterizzato dal raggiungimento di importanti obiettivi. Tra questi la nascita del nuovo movimento **ANAP Giovani**, tenuto a battesimo lo scorso 4 luglio presso il Grand Hotel di Salerno in occasione dell'**Annual General Meeting**.



Un progetto che vede la **Campania** - con le sue due province **Salerno** e **Avellino** - regione pilota. All'evento sono intervenuti: il **Presidente Nazionale ANAP Dott. Paolo Caprasecca**, il **Presidente ANAP Salerno Avellino Ing. Giuseppe Musto**, il **Presidente ANAP Giovani Geom. Rosario Di Domenico** ed il **Vicepresidente ANAP Giovani Geom. Marco Petronio**.

“Siamo orgogliosi di questo “vivaio” nato in modo spontaneo e siamo certi crescerà rapidamente per quantità e qualità - spiega il Dott. Caprasecca -. I giovani rappresentano l'unico vero traino per il futuro di un Paese civile e da parte nostra riceveranno il sostegno e l'incoraggiamento necessari.

Le attività di Salerno e quindi della Campania faranno da apripista alle successive tappe in tutta Italia. Nell'economia della conoscenza e della reputazione - conclude il Presidente ANAP - è importante rimettere i giovani professionisti Amministratori Immobiliari, al centro dell'economia, per dare vita e forma ad un nuovo “umanesimo” che ci porti a superare le difficoltà della crisi, innervando di competenze e professionalità l'Italia di domani.”

Un plauso al gruppo è arrivato dall'**Amministrazione comunale di Salerno** che condivide la volontà delle giovani generazioni di lottare per un riscatto professionale in un periodo segnato da forte crisi economica e morale.

L'auspicio condiviso è che **ANAP** possa imbattersi in nuovi collaborativi interlocutori e pertanto interessanti progetti da avviare sul territorio, in collaborazione con le istituzioni, il mondo dell'imprenditoria, i professionisti.

“I grandi mutamenti nel mondo immobiliare apportati dalla Riforma del 18 Giugno 2013 – dichiara l'Ing. Giuseppe Musto Presidente ANAP Avellino e Salerno – hanno trovato l'Associazione pronta a mettersi in gioco per affrontare le sfide del domani.

*Confidiamo molto in questo Movimento che contribuirà a tracciare la via per un futuro di crescita costante per **ANAP**, i suoi associati e le aziende che da sempre la sostengono. Al giovani il compito e la sfida di affrontare i cambiamenti del mercato immobiliare”.*

Nelle settimane successive al Meeting Nazionale **ANAP Giovani ha partecipato con una propria delegazione ad altri eventi di portata nazionale** come il **Renovation Forum**, dedicato al **Management immobiliare** lo scorso **16 Luglio** a **Roma** presso la **Camera dei Deputati**.

Un evento che persegue gli obiettivi della **conoscenza**, della **cultura** e **formazione** puntando all'innalzamento delle competenze dell'amministratore immobiliare, non più soltanto esecutore di compiti ma una figura a cui si richiede una preparazione più completa possibile. All'incontro nella capitale erano presenti i maggiori interlocutori del mondo condominiale animati dalla volontà di confrontarsi per gestire insieme le problematiche e i mutamenti.

Intanto procede l'impegno di diffondere le attività formative organizzate e coordinate da ANAP Giovani nel quotidiano e attraverso i Social Media al fine di un confronto democratico.

 ANAP GIOVANI





Ho scelto ANAP perchè...

Raffaele D'Angelo

Responsabile territoriale ANAP LAZIO,
già Direttore Aziendale presso D'Angelo Realty Management



La sua professionalità si è ritrovata al centro di numerosi "corteggiamenti". Perché alla fine ha scelto ANAP?

“E' stata una decisione piuttosto meditata, ma sono convinto di aver fatto la scelta giusta. Sul palcoscenico nazionale, negli ultimi anni, giovani associazioni sono affiorate, affiancando gruppi associativi con una lunga storia alle spalle. Ma la categoria degli amministratori immobiliari è da sempre tra quelle più bistrattate.

Complice una legislazione lacunosa. In questo quadro molte associazioni sono state silenziosamente conniventi e, per chi come me vive la professione impostando il lavoro su un piano essenzialmente qualitativo, è un serio problema.

ANAP rappresenta una voce nuova e fresca, quel rinnovamento necessario per innalzare le qualità professionali degli operatori. Insomma una voce che mi ha convinto a sceglierla, allineata com'è al mio spirito imprenditoriale e alle aspettative per il futuro del settore”.



La preparazione degli amministratori immobiliari oggi è indispensabile ed è prevista dalla legge. Quale valore aggiunto riconosce ad ANAP sui fronti assistenza e offerta di prodotti e servizi alla categoria professionale?

“La figura dell'amministratore ha subito una evoluzione sostanziale. Basta pensare ai primi anni Ottanta, quando l'amministratore emetteva le rate scrivendole manualmente sui blocchetti di ricevuta ed utilizzava la calcolatrice a nastro per fare le quadrature; pensiamo ai primi tentativi degli anni Novanta di utilizzare software dalle funzioni limitate o programmi quali Excell, oppure a qualche anno fa, quando la formazione era limitata al giornalino dell'associazione o alla rubrica di qualche avvocato veicolata dai quotidiani.

Molta strada è stata fatta ma ancora molto bisognerà fare.

Rispetto a questo obiettivo Anap è in prima linea, con corsi di formazione e qualificazione di alto livello e con la partecipazione a tutte le iniziative, politiche e sociali, che tendano ad innalzare la professionalità degli amministratori condominiali. Del resto il mercato, oggi, richiede alta professionalità al manager immobiliare, che deve essere in grado di coniugare le conoscenze tecniche ai servizi da offrire ai clienti.

Ulteriori sviluppi attendono **ANAP** grazie ad una convergenza di intenti e vision con numerosi partners. Fra tutti Sinteg, Network specializzato nei servizi per amministratori condominiali e loro associazioni”.



Qual è lo stato di salute del settore immobiliare in Italia e nella fattispecie nella Regione Lazio?



In qualità di Responsabile territoriale del Lazio di cosa vorrà prioritariamente occuparsi?



Il suo incarico è stato fortemente voluto dal Presidente ANAP Dott. Paolo Caprasecca. Si sente progettualmente pronto?

“In linea con il quadro generale del Paese anche il settore immobiliare non poteva che risentire della flessione economica.

Non soltanto per la contrazione del mercato delle compravendite, poiché anche il condominio subisce la recessione sia per una maggiore difficoltà nelle riscossioni delle rate, ma anche per la stretta creditizia che tutte le aziende stanno attuando nell'erogazione delle utenze.

Rispetto alla questione **ANAP** ha trovato valide soluzioni per agevolare l'operato dei suoi iscritti ”.

“Ritengo che il lavoro di gruppo sia fondamentale. In un settore dove da sempre prevale l'individualità, riuscire a fare squadra rappresenta la sfida più grande. Bisogna comprendere che da soli non si va da nessuna parte. E' necessario condividere per raggiungere molti obiettivi: migliorare i servizi, ottenere ottimali condizioni economiche dai fornitori, innalzare le competenze con uno scambio continuo di flussi informativi, eliminare dal mercato "il marcio" prodotto da soggetti improvvisati e poco raccomandabili che ledono la dignità professionale di chi opera in modo onesto ”.



“Il Dott. Caprasecca, oltre ad essere una grande persona, è un manager dalle idee innovative e capacità di aggregazione non comuni.

Il mio impegno sarà quello di portare avanti i progetti condivisi con il team **ANAP**. Sono sicuro che con l'aiuto dell'ottimo management nessun obiettivo sarà precluso. **ANAP** è una grande famiglia, e vorrei chiudere questa intervista con una delle frasi chiosate dal Presidente:

“Può arrivare anche una grande tempesta, ma se la famiglia è unita nulla potrà separarla” ”.





Sono cresciuta in ANAP

Marina Sironi

Associata ANAP



Perché ha scelto di entrare a far parte della famiglia ANAP?

“Avendo scelto la professione di Amministratore Condominiale ho creduto indispensabile fare affidamento ad un’Associazione che garantisca la tutela e la promozione necessarie puntando sui requisiti di formazione e aggiornamento indispensabili per un mestiere come quello del manager immobiliare in costante evoluzione. In **ANAP** ho riscontrato diversi aspetti vantaggiosi: un ambiente altamente professionale, la capacità e la volontà di fare squadra e – aggiungo – un senso di appartenenza che solo una grande “famiglia” riesce a trasmettere.

Oggi il settore immobiliare è costellato da molteplici associazioni che appaiono all'esterno destrutturate e poco coese nei valori e nella mission.

ANAP in più occasioni ha dimostrato ai propri associati coesione e compattezza a tutto vantaggio della categoria e della sua riqualificazione. In altre parole **ANAP** ha deciso di proseguire verso una direzione socialmente aggregante che nel “mare magnum” di oggi fa la differenza”.



Quale può essere il bilancio ad un anno dal suo ingresso in ANAP?

“Il periodo trascorso in **ANAP** si è caratterizzato per un’intensa attività di formazione consentendo a tutti gli associati di mantenersi aggiornati rispetto agli interventi legislativi in materia condominiale, ma anche sugli aspetti amministrativi e tecnici.

Ho aderito con entusiasmo a corsi di specializzazione e seminari promossi da **ANAP** dedicati allo studio della Riforma del Condominio in vigore da giugno 2013.

La partecipazione a questi eventi formativi mi ha offerto la possibilità di comprendere ed affrontare con consapevolezza i nuovi strumenti della gestione degli immobili.

Aggiungerei che l’appartenenza ad **ANAP** mi ha permesso di maturare nuove esperienze professionali oltre che facilitare l’acquisizione di nuove unità abitative, proprio grazie alla “intercessione” di **ANAP**.

Per rispondere sinteticamente alla sua domanda il bilancio di questo anno è stato pienamente positivo”.





Quale altro punto di forza ha riscontrato in questa associazione?

“Certamente una leva importante è rappresentata dal team di professionisti che operano in **ANAP**, a supporto degli associati, senza mai lasciare nulla al caso o in sospeso. Le richieste di noi iscritti vengono lautamente ascoltate e soddisfatte. Un amministratore di condominio iscrivendosi ad **ANAP** può inoltre ambire al conseguimento della **Certificazione ACCREDIA**, qualificandosi non solo nel titolo ma anche e soprattutto per competenze e valori.

Un riferimento indispensabile per tutti noi è il **Presidente ANAP Dott. Paolo Caprasecca** al fianco degli associati non solo nei momenti belli ma anche e soprattutto in quelli più critici della professione.



Credo che la forza di **ANAP** sia rappresentata anche dal valore trainante della formazione, proprio quella formazione che richiede una figura ormai complessa e specializzata come quella del **Manager Immobiliare** „.



Per il futuro, quali progetti insieme ad ANAP?

“L'ingresso di **ANAP** in **CONFASSOCIAZIONI**, l'incorporazione di **CESCOND**, il recente gemellaggio con la – **Lega Amministratori Immobiliari Condominiali** –, le convenzioni e le partnerships siglate con aziende private e istituzioni sono segnali chiari e forti di un'Associazione che, con uno sguardo al futuro, persegue l'obiettivo dell'evoluzione sulla base del principio della condivisione dei benefici.

Tutto ciò, unito alla dinamicità di una struttura moderna e efficace, mi rassicura e mi proietta in un futuro professionale al fianco di **ANAP**. L'obiettivo non può che essere il conseguimento di una preparazione più completa possibile grazie ad un'offerta didattica ampia e articolata proposta agli amministratori professionisti di oggi, manager immobiliari di domani „.



Amministratore e Condòmino: due facce della stessa medaglia

A cura di Fabrizio Visca – Responsabile ANAP Lombardia



ANAP in collaborazione con Gestione Immobiliare promuove per l'autunno 2014\2015 un calendario di incontri formativi gratuiti per condòmini. Quando e perché nasce il progetto?

L'esigenza di istituire degli incontri informativi e formativi indirizzati ai condòmini è frutto della mia personale esperienza di amministratore e quindi della conoscenza cognitiva e comportamentale del singolo condòmino.

La quotidianità mette a nudo i limiti e le lacune, in termini di competenze e capacità dell'amministrato soprattutto nel momento in cui è chiamato a scegliere il proprio amministratore.

L'obiettivo è quello di erogare e garantire un servizio di qualità (anche a livello normativo ci si è mossi in questa direzione), immettendo sul mercato professionisti seri e preparati. Mettere a disposizione di tutti competenza e preparazione non è sufficiente se poi tutto ciò non viene compreso all'interno di dinamiche condominiali a loro volta poco conosciute. Si vuole quindi dotare i condòmini di strumenti utili a capire e a conoscere il mercato ma soprattutto a comprendere la figura dell'amministratore di condominio che è stata - e presto lo sarà del tutto - rivoluzionata.



Come si struttura ciascun incontro?

Ogni meeting ha una durata di due ore e - in un ambiente colloquiale - esperti della materia immobiliare si occuperanno di approfondire argomenti centrali del programma. Ogni incontro tematico viene ripetuto due volte in ciascuna delle sedi provinciali individuate. Gli incontri sono organizzati in collaborazione con **ANAP** l'Associazione degli Amministratori Professionisti che grazie alla sua capillarità in Italia e alla disponibilità dei suoi collaboratori si svolgono su gran parte del territorio nazionale.

In questo primo calendario (Settembre - Ottobre 2014) le sedi sono:

GALLARATE (VA)
MOLA DI BARI (BA)
MILANO (MI)
NAPOLI (NA)
PADOVA (PD)
BRESCIA (BS)
ROMA (RM)
COMO (CO)



Da quale esigenza nasce l'iniziativa?

L'idea è di portare il singolo condòmino ad acquisire una maggiore consapevolezza e conoscenza della figura dell'amministratore condominiale e suoi compiti, ma anche sulle articolate dinamiche nella gestione dell'immobile.

Senza trascurare le responsabilità che fanno capo ai condòmini, responsabilità da immissioni e da violazione del regolamento condominiale. Tutti aspetti che molti ignorano.

Altri temi da sviluppare saranno: la lettura di un bilancio condominiale completamente rivisto dalla Riforma del Condominio - Legge 220/2012. Spesso i condòmini si trovano di fronte a documenti ostici che non sanno interpretare e pertanto ignorano come vengono impiegate le loro quote.

Grazie a questi incontri, con un approccio semplice, cercheremo di istruire il condòmino, con un'attenzione particolare all'uso delle parti private e comuni. In un incontro dedicato sarà possibile rispondere alle domande più frequenti: "posso installare le inferriate?" oppure "è possibile installare una tettoia nel mio giardino?" O ancora "posso mettere un gazebo nel mio giardino?"



I corsi presentano un comune denominatore?

Tutti i corsi sono pensati per essere erogati ai condòmini e in virtù di ciò si caratterizzano per una esposizione semplice e chiara dei contenuti, pochi tecnicismi, esempi pratici e casi concreti.

L'obiettivo è favorire in tempi rapidi un apprendimento che sia il più duraturo possibile, favorendo una spendibilità delle nozioni nella vita di tutti i giorni.



C'è un percorso che sente di consigliare ai giovani neo diplomati?

Mi permetto di suggerire le lezioni riguardanti la figura dell'amministratore e l'uso delle parti comuni e private in condominio. E' il "cuore" della gestione condominiale che fa l'80% della differenza tra un professionista e l'altro.



Come è possibile iscriversi ai corsi?

Basta contattare il **Numero Verde 800 400 876**.

Un operatore spiegherà i successivi step per completare l'iscrizione.

Oppure è possibile collegarsi al sito www.gestioneimmobiliare srl.com alla sezione Incontri per condòmini e scaricare il prospetto informativo che contiene al proprio interno la scheda di adesione ed inviarla a info@gestioneimmobiliare srl.com.

Per ulteriori informazioni scrivere a:

anap lombardia@amministratori-professionisti.it

Polizza del fabbricato: istruzioni per una stipula corretta

A cura di Adriano Natalini – Titolare Studio di Consulenza

Nei compiti ai quali l'amministratore deve adempiere, c'è anche quello relativo al contratto di assicurazione, stipulato a garanzia del fabbricato da amministrare. E' importante che il contratto di assicurazione sia aderente alle caratteristiche del fabbricato stesso. E' facoltà infatti dell'assicurato richiedere all'agenzia che ha emesso il contratto tutte le modifiche necessarie in modo che le garanzie siano quelle più appropriate.

Il primo passo è quello di controllare il capitale assicurato: il valore indicato deve corrispondere al valore di ricostruzione del fabbricato e non a quello relativo al suo valore commerciale, basato sulla superficie complessiva del fabbricato, espressa in metri quadri o metri cubi complessivi, comprese piani interrati, box e pertinenze quali parchi, giardini ed eventuali parcheggi interni. La valorizzazione del costo da applicare dipende esclusivamente dalle rifiniture del fabbricato e dalla tipologia di costruzione, e non dalla zona in cui è ubicato.

Per essere più precisi, due fabbricati con identiche caratteristiche, uno costruito in zona residenziale e l'altro in zona periferica, dovrebbero avere lo stesso capitale assicurato.

Un'altra variabile importante è la franchigia, che rappresenta la quota economica che la compagnia non risarcirà in caso di danno, e che rimane interamente a carico dell'assicurato. Questo valore è differente a seconda della tipologia di danno ed è tanto più elevato quanto è il numero dei sinistri dichiarati al momento della stipula del contratto.

Arriviamo poi alle garanzie contrattuali, di base ed estensive: tutti i contratti di assicurazione prevedono delle garanzie di base comprese nel pagamento del premio iniziale, e quelle estensive per le quali è previsto un pagamento a parte. Questa fase è la parte più importante della stipula del contratto, in quanto si ha la possibilità di costruire un contratto "a misura" del fabbricato amministrato, garantendo il giusto compromesso tra le garanzie prestate ed il suo costo economico.

Il mio consiglio è quello di avvalersi di strutture assicurative che abbiano la capacità di poter ascoltare le reali esigenze del Cliente che non sempre sono esclusivamente economiche, e che rappresentino compagnie di primaria importanza, garantendo così una pronta risposta in caso di danno. La qualità del servizio offerto dalla Compagnia, potrebbe rivelarsi una componente importante dei servizi che l'amministratore può offrire ai condomini. Per questo motivo l'agenzia deve essere un riferimento sia per le scadenze contrattuali, ma soprattutto per il corretto adeguamento dei capitali assicurati e delle garanzie estensive.

www.stnatalini.it

Mercato immobiliare, Consimm: lenta ripresa in Italia

A cura di Pasquale Aiello - Presidente Consimm Network

Dopo due anni in rosso, il **mercato immobiliare italiano** torna a crescere nel primo semestre del 2014, seppur con un moderato rialzo dell'1,6%. Un segnale positivo, fa notare la nota trimestrale dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate: è dal quarto trimestre 2011 che il tasso tendenziale riferito al totale delle compravendite non registra un segno positivo, lontano anni luce dal -13,7% del primo trimestre del 2013 (-14,1% nel residenziale).

Ma è ancora presto per cantare vittoria: la nota trimestrale fa notare come sul dato abbiano influito senz'altro le percentuali superiori al 4% nel residenziale e nel commerciale, ma anche gli effetti del **nuovo regime delle imposte di registro** (entrato in vigore il primo gennaio di quest'anno) applicabile agli atti di trasferimento immobiliari.



*“La nuova disciplina è difatti più vantaggiosa - spiega il **Presidente di Consimm Network Pasquale Aiello** - e deve avere indotto molti acquirenti a traslare la stipula degli atti di compravendita di qualche mese. E questo spiegherebbe l'andamento più depresso degli ultimi tre mesi del 2013 (-7,5%) e più positivo per i primi sei del 2014. Quanto alle compravendite, soffre ancora il **segmento terziario (gli uffici)** con un calo di oltre il 10%, anche se minore rispetto al -12,4% dell'ultimo trimestre dello scorso anno, mentre i comparti produttivo e pertinenze (box auto, cantine e posti auto) mostrano percentuali leggermente negative”.*

Segnali incoraggianti vengono anche dai dati di **Bankitalia**. Il consueto sondaggio congiunturale condotto da Via Nazionale sul mercato delle abitazioni (che ha coinvolto 1.395 agenzie immobiliari) mostra come nel primo semestre la quota degli agenti che hanno venduto almeno un'abitazione sia lievemente diminuita (dal 65,8% al 64%) mentre il numero di coloro che hanno riportato ad aprile un calo dei prezzi è rimasto sostanzialmente stabile.

Non aspettiamoci comunque grosse novità nei prossimi mesi. Secondo il Centro Studi di **Consimm Network** il 2014 potrebbe non essere molto diverso dallo scorso anno, soprattutto se non ci saranno cambiamenti sul fronte dell'erogazione dei mutui e sul fronte dell'occupazione, i due elementi che più di tutti incidono sull'andamento del settore.

Nelle grandi città, in dettaglio, Consimm prevede una contrazione dei valori più bassa e compresa tra -4% e -2%, grazie al ritorno di interesse all'acquisto sia da parte delle famiglie sia da parte degli investitori a Milano e Roma, mentre in provincia la diminuzione dei prezzi è più evidente, tra -5% e -3%, con diversi capoluoghi dove il ribasso potrebbe essere addirittura più accentuato. Fuori dai grandi centri si fa sentire la difficoltà di accesso al credito, proseguono gli analisti, mentre le nuove costruzioni invendute spingeranno in basso anche i prezzi delle case usate, soprattutto se necessitano di importanti lavori di ristrutturazione.

www.consimm.net

Cescond sceglie ANAP l'arbitrato sceglie Cescond

A cura di Rocco Guerriero – Presidente Cescond



Tribunale Privato Arbitrale Cescond



Come nasce l'idea del Tribunale Privato Arbitrale CESCOND?

CESCOND nasce come Centro Studi di Formazione Giuridica in Diritto Condominiale ed Immobiliare per gli Amministratori di Condominio, per offrire Assistenza a chi vive in Condominio. Tutelando nel contempo gli Amministratori di Condominio da un lato e gli Inquilini e Proprietari dall'altro abbiamo la conferma di un dato di cui comunque eravamo già a conoscenza e cioè che il Condominio rappresenta la causa per cui più si litiga in Italia. Per questo motivo cerchiamo di capire se esista una soluzione che possa limitare il conflitto, rendendolo semmai più breve, e la individuiamo nell'unica opzione possibile prevista dal Codice di Procedura Civile che è appunto l'Arbitrato.



Come è stato accolto il vostro messaggio di ricorrere alla procedura arbitrale?

Questo Strumento è utilizzato da sempre in ambito societario soprattutto da chi ha interessi economici rilevanti e da chi ha interesse che la controversia si risolva in tempi brevi. La difficoltà maggiore è stata quella di fare capire all'utente medio, da sempre convinto che l'unico modo per ottenere Giustizia sia il Tribunale, che il nostro codice di procedura civile prevede uno strumento alternativo che garantisce una Giustizia rapida, a costi contenuti e che si conclude con l'emissione di un Lodo equiparato ad una Sentenza di 1° grado.

Oggi siamo sicuri di avere fatto la scelta giusta; **siamo presenti sull'intero territorio con sedi secondarie e quest'anno abbiamo dovuto integrare il nostro organico che entro l'anno sarà composto da 460 Arbitri complessivi** scelti tra avvocati di lunga esperienza, docenti universitari, magistrati in pensione selezionati tra i massimi esperti della materia. Inoltre abbiamo avuto la conferma di essere stati dei visionari in quanto proprio in questi giorni si inizierà a discutere della Riforma della Giustizia in materia civile laddove **l'Arbitrato avrà un ruolo fondamentale in quanto ritenuto l'unico strumento in grado di risolvere l'enorme contenzioso arretrato.**



Quali sono i vantaggi dell'Arbitrato?

Rapidità: Il Codice di Procedura Civile obbliga gli Arbitri a emettere la Sentenza entro 240 giorni. Si tratta di un termine molto breve rispetto alle lunghe attese dei Tribunali. Inoltre alcune Camere Arbitrali (come il nostro Tribunale) per cause di basso valore (fino a 15.000 euro) prevedono addirittura procedimenti ancora più brevi che terminano in 60 giorni.

Economicità: I costi dell'Arbitrato sono molto più contenuti rispetto a un procedimento ordinario. Tuttavia l'aspetto ancora più importante è che tali costi sono conosciuti dalle parti ancora prima di iniziare la lite. Ricorrendo in Tribunale i costi sono indeterminabili a priori mentre l'Arbitrato presuppone che le parti conoscano prima d'iniziare la controversia le spese di procedimento e gli onorari degli Arbitri.

Specializzazione degli Arbitri: Gli Arbitri sono scelti dalle Parti o dalla Camera Arbitrale tra esperti del settore in cui cade la materia del contendere. Gli Arbitri all'atto della nomina dovranno sottoscrivere una dichiarazione d'indipendenza, rispetto alle parti e ai loro difensori, che garantisce la massima neutralità. Contestualmente alla dichiarazione d'imparzialità dovranno accettare un rigido Codice Deontologico per l'esercizio delle funzioni.

Riservatezza: Mentre in Tribunale le udienze e le sentenze sono pubbliche nell'arbitrato i soggetti coinvolti sono tenuti a osservare la massima riservatezza e pertanto le udienze sono private e la decisione saranno conosciute solo dalle parti. Inoltre si tratta di un procedimento flessibile giacché le udienze vengono calendarizzate di comune accordo tra Arbitri, Parti e Difensori nei giorni e negli orari ritenuti più compatibili con l'attività lavorativa.

Lodo = Sentenza: Al termine del procedimento l'Arbitro (o gli Arbitri) emetterà un Lodo arbitrale che ha la stessa efficacia di una Sentenza emessa in Tribunale.



Come avviare un Arbitrato?

Per ricorrere all'Arbitrato è necessario che entrambe le parti siano d'accordo e ciò potrà avvenire in due momenti diversi:

Prima che sorga la lite (soluzione preferibile):

nella sottoscrizione di un contratto, di una scrittura privata, di un atto societario le parti potranno inserire una "clausola compromissoria" attraverso la quale si stabilisce che le eventuali controversie che dovessero insorgere saranno risolte attraverso il procedimento arbitrale in deroga al Tribunale.

Dopo l'insorgenza di una lite:

nel momento in cui sorge una lite, le parti potranno stipulare un "compromesso" con il quale decideranno di ricorrere a un Arbitrato anziché ad un Procedimento Ordinario. Tale scelta è di più difficile realizzazione poiché la parte inadempiente è di solito restia ad accettare un simile accordo preferendo approfittare delle lungaggini di un procedimento in Tribunale.

Collegandosi al sito www.tribunalecescond.it è possibile reperire tutte le informazioni, visionare le tariffe e scaricare la modulistica per iniziare un procedimento arbitrale.

La revoca giudiziale dell'amministratore di condominio

A cura di Massimo Cirilli - Studio Legale e Tributario

La revoca giudiziale dell'amministratore di condominio consiste nella possibilità per il condomino di rivolgersi al giudice affinché, presenza di determinati elementi, possa far destituire dall'incarico l'amministratore e fargli nominare un altro. L'art. 1129 del codice civile, già prima della riforma, prevedeva la revoca per mano del giudice dell'amministratore di condominio. L'art. 9, comma 1, L. 11 dicembre 2012, n. 220 ha profondamente modificato la materia. Attualmente, il codice civile prevede un vero e proprio elenco di "fattispecie tipiche" per mezzo delle quali è possibile ottenere la revoca giudiziaria dell'amministratore.

I casi di revoca

La revoca giudiziaria è disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, quando (art. 1129, comma 11 c.c.):

- l'amministratore non abbia informato il condominio circa le citazioni o i provvedimenti dell'autorità amministrativa notificatigli e che riguardino questioni che esorbitano dalle sue attribuzioni (art. 1131 c.c.);
- l'amministratore non abbia reso il conto della sua gestione;
- in caso di gravi irregolarità.

Costituiscono gravi irregolarità:

- 1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
- 2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
- 3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma (conto corrente bancario o postale);
- 4) la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;
- 5) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
- 6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio;
- 7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'art. 1130, n. 6), 7) e 9) (tenuta dei registri di anagrafe condominiale, registro dei verbali delle assemblee, registro di nomina e revoca dell'amministratore e registro di contabilità);
- 8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma dell'articolo 1129 (informazioni scritte da fornire in caso di accettazione della nomina);
- 9) gravi irregolarità fiscali.
- 10) mancata notizia, ai condomini, della convocazione in giudizio per la revisione delle tabelle millesimali (art. 69, comma 2, dd. aa. c.c.).

Nel caso di gravi irregolarità fiscali (*art. 1129, comma 11*) e di mancata apertura ed utilizzazione del conto corrente (*art. 1129, comma 12, n. 3*), prima di chiedere la revoca giudiziaria, il singolo condomino può chiedere la convocazione di assemblea per fare cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore.

In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria. Attualmente, poi, il condomino che si rivolge al giudice in caso di accoglimento della domanda, per le spese legali ha titolo alla rivalsa nei confronti del condominio per le spese legali che ha dovuto sostenere. Il condominio a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

Contro il provvedimento del Tribunale, può essere proposto reclamo alla Corte di Appello, nel termine di dieci giorni dalla notificazione o dalla comunicazione.

Una questione a parte è relativa all'obbligo di rendiconto.

Il codice, attualmente, tra i motivi di revoca, include "l'omessa convocazione della assemblea per il rendiconto annuale (*cf.r art. 1129, come mod., comma 13, numero 1*).

Accade spesso che, nella gestione di un condominio, l'amministratore movimenti somme a vario titolo (*gestione ordinaria, riscaldamento, lavori straordinari*), provvedendo, poi, a convocare differenti assemblee per la rappresentazione ai condomini delle differenti gestioni contabili accese. Oggi il combinato disposto dell'art. 1129 e dell'art. 1130 bis c.c prevedono che che l'obbligo di "rendicontazione annuale" va considerato correttamente adempiuto mediante la rappresentazione di TUTTI i fatti di gestione secondo i nuovi criteri fissati dai disposti normativi.

Può l'amministratore revocato essere rinominato?

La riforma ha inciso su tale aspetto in maniera significativa. Attualmente "L'amministratore revocato dall'autorità giudiziaria non può essere nuovamente nominato dall'assemblea (*art. 1129, comma 13, c.c.*)".

E cosa accade alla delibera che dovesse nominare un amministratore già revocato?

E' necessario osservare che il codice ha previsto una specifica causa di NON "nominabilità" di un soggetto, per provvedimento del giudice, e, di conseguenza, ha sottratto alla disponibilità dei privati la scelta in questo senso.

Ne deriva che in ogni tempo, ciascun condomino, in presenza di nomina di un soggetto revocato dal giudice, potrà non solo impugnare la delibera per NULLITA', ma ricorrere per la nomina di un amministratore giudiziario.

ANAP: i prossimi appuntamenti

10 ottobre - Firenze
ANAP sbarca in Toscana

5/8 Novembre - Rimini
Condominio Eco

13 Dicembre - Roma
Christmas National Event



5/8 Novembre - Rimini

La grande Fiera Nazionale del condominio

ANAP - Amministratori Professionisti sarà presente alla prima edizione di "Condominio Eco", evento nazionale organizzato a Rimini dal 5 all'8 novembre 2014 promosso da Ecoarea.

"Abbiamo con entusiasmo raccolto l'invito a partecipare - spiega il Dott. Paolo Caprasecca Presidente nazionale ANAP - perché crediamo che questi eventi possano migliorare il dialogo e la coesione tra le associazioni impegnate nella tutela degli amministratori e dei condòmini. Durante la manifestazione proporremo al pubblico tutte le attività formative ANAP previste per l'anno 2014/2015 tese ad innalzare il livello delle competenze degli amministratori e quindi la qualità del mercato e della vita in generale".

Il "Condominio sostenibile" sarà tema conduttore della quattro giorni di lavori. Un tema di rilevanza sociale ed economica scelto per sensibilizzare i cittadini rispetto all'ambiente. Il futuro dell'edilizia sarà costituito da interventi di riqualificazione del patrimonio esistente. L'area espositiva sarà caratterizzata da **workshop e vari momenti di dibattito**. ANAP organizzerà il suo convegno venerdì **7 novembre alle ore 16,00** dedicato all'**Innalzamento delle competenze nella contabilità condominiale. La figura del Revisore Condominiale.**

Sabato 8 novembre sarà la volta degli "Stati Generali del Condominio", un evento di partecipazione aperta alle principali associazioni a tutela e promozione del condominio. Atteso in questo contesto sarà l'intervento del **Presidente ANAP**.

"Condominio Eco" si terrà in contemporanea a Ecomondo, fiera di respiro internazionale che nel 2013 ha ospitato **1.200 aziende e 93.125 visitatori** con un **incremento del 10.4%** rispetto all'anno precedente. In proposito gli organizzatori dichiarano:



"La grande fiera del condominio può vantare di un bacino consolidato di aziende e al tempo stesso spingere verso Ecomondo le imprese che operano nei vari settori collegati al mondo all'abitare e i tanti amministratori di condominio che tra gli stands del salone riminese potranno conoscere una proposta interessante di prodotti e servizi per la gestione e amministrazione del condominio."

www.condominioeco.eu

ANAP - AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI
Via Benedetto Croce, 19 - 00142 Roma
Tel 06/59603775
Fax 06/89682543

