



Centro Studi OGGICONDOMINIO

Spett.le

Centro Studi OGGICONDOMINIO

Sede Nazionale

Via Davanzati, 46

70121 BARI

_____, li _____

Oggetto: DOMANDA DI ADESIONE AL CENTRO STUDI OGGICONDOMINIO.

Il/La sottoscritto/a (cognome) _____ (nome) _____

Nato/a a _____ il _____

Residente: (Città) _____ (CAP) _____ (Prov.) _____

(Via) _____ NR _____ C.F. _____ Tel.

_____ Cell. _____ FAX _____ email

_____ sito internet _____

Chiede

di essere ammesso quale aderente di codesta rispettabile Associazione in qualità di socio certificato e di accettare integralmente ed incondizionatamente lo statuto.

FIRMA _____

DICHIARAZIONE AI SENSI DEL D.LGS 30/09/2003 N°196.

Il sottoscritto dichiara di essere stato informato in relazione alle disposizioni di cui al D. Lgs. 30/06/2003 n°196. In caso di consenso al trattamento OGGICONDOMINIO, potranno utilizzare i nominativi per l'invio di notiziari, informazioni commerciali, culturali, scientifiche, novità legislative, convegni, informazioni pubblicitarie, elaborazioni contabili e fiscali, sempre nel rispetto delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 196/2003. In caso di successiva revoca del consenso verrà inviata raccomandata A/R ai responsabili del trattamento presso questa sede. Sottoscrizione per conferma del consenso

FIRMA _____

In funzione dell'accettazione della mia candidatura e dei futuri rapporti con l'Associazione,



Centro Studi OGGICONDOMINIO

DICHIARO ALTRESI' :

A) di avere preso completa visione e di impegnarsi ad osservare lo Statuto messi a disposizione prima della presente

domanda (allego copia firmata per sottoscrizione ed accettazione), in special modo gli articoli 3 (scopi dell'Associazione), 4 e 5 (soci e loro suddivisione), 6 (iscrizione dell'Associato), 9 (consiglio direttivo, in special modo a riguardo dell'insindacabilità della delibera di decadenza o l'esclusione degli iscritti), 10 (presidente, in special modo a riguardo alla possibilità di agire in caso di necessità con i poteri del Consiglio Direttivo), 12 (Comitato Garanti e Probiviri), 18 (Diritto d'uso del logo nazionale), 19 (Trasparenza e deontologia, in particolar modo dell'ultimo capoverso);

B) di avere altresì preso visione e di voler osservare e rispettare il Codice Deontologico e di condotta (allego copia firmata per sottoscrizione ed accettazione), già richiamato all'19 dell'Statuto (richiamato al precedente punto A);

C) di possedere i seguenti requisiti:

- disporre del godimento dei diritti civili;
- di NON essere stato mai condannato per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio ed ogni altro delitto, anche colposo, per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
- di NON essere mai stato sottoposto a misure di prevenzione divenute definitive;
- di NON essere interdetto o inabilitato;
- di NON risultare dell'elenco dei protesti cambiari;
- di aver conseguito il diploma di scuola media secondaria di secondo grado;
- di svolgere l'attività di amministratore condominiale o immobiliare in modo continuativo e professionale;
- di aver frequentato un corso di formazione iniziale* presso _____ nell'anno _____ e di aver svolto attività di formazione periodica in materia



Centro Studi OGGICONDOMINIO

di amministrazione condominiale, tramite

_____.

(* N.B: tale requisito non sarà fondamentale e necessario per chi esercita la professione da almeno un anno a decorrere dal 2010, ma che il colloquio di ammissione, previsto all'Art. 4 dello Statuto, risulterà in tale caso maggiormente impegnativo);

D) di avere iniziato la professione di Amministratore Immobiliare nell'anno _____ e di svolgerla tutt'oggi in modo continuativo;

E) di accettare di sostenere l'esame di idoneità previsto all'Art. 4 dello Statuto e di essere conscio che il superamento del medesimo risulta essenziale per l'iscrizione definitiva, nonché di avere conoscenza del fatto che l'iscrizione si perfezionerà con l'approvazione della sede nazionale previa verifica di tutti i requisiti statutari;

F) di esercitare la professione di Amministratore nella seguente forma:

Professionista individuale

Professionista in Studio Associato

Socio di Società di persone (*sottolineare quella interessata: Soc. Semplice - S.n.c. - S.a.s.*)

Socio di Società di capitali (*sottolineare quella interessata: S.r.l. - S.p.a. - S.a.p.a*)

G) di esercitare anche la seguente professione / attività

H) di essere iscritto al seguente Ordine o Collegio

I) di avere sostenuto l'esame di idoneità tenuto da _____ nei due anni precedenti la presente domanda (*nota presidenza: non obbligatorio e comunque non esonerante dal colloquio d'ammissione previsto all'Art. 4 dello Statuto, ma facoltativo, se presente allegare attestato*);

L) di essere a conoscenza del fatto che l'iscrizione si perfezionerà con l'approvazione comunicata dalla sede nazionale previa verifica dei requisiti statutari e dopo il



Centro Studi OGGICONDOMINIO

superamento del colloquio d'ammissione che desidererei sostenere entro ____ giorni dal ricevimento della presente;

DICHIARO INOLTRE

di essere informato che l'art. 1, comma 3 della legge 26 gennaio 2013, n. 4 (Disciplina delle professioni non organizzate) prevede l'obbligo per il professionista di contraddistinguere la propria attività, in ogni documento e rapporto scritto con il cliente, con l'espresso riferimento agli estremi della legge suddetta e pertanto

MI IMPEGNO

ad inserire nelle comunicazioni con la mia clientela la seguente locuzione:

“Professione (o attività) esercitata ai sensi della Legge 14 gennaio 2013, n. 4 (G.U. n. 22 del 26-1-2013)”, nonché, ai sensi dell'art. 27 bis, comma 5, del Codice del consumo, ad informare preventivamente i consumatori e gli utenti dell'esistenza del codice di condotta professionale, dei suoi contenuti e dell'adesione del sottoscritto professionista allo stesso.

MI IMPEGNO INOLTRE

ad inviare presso la sede nazionale del Centro Studi OGGICONDOMINIO il certificato carichi pendenti nel termine di giorni 60 dalla comunicazione, da parte del Presidente Nazionale della suddetta associazione, di accettazione dell'iscrizione e

DICHIARO ALTRESI'

di essere informato che la mancata consegna nel termine suddetto di tale certificato determinerà l'esclusione dall'associazione. Mi impegno, inoltre, a comunicare alla sede nazionale del Centro Studi OGGICONDOMINIO l'avvio di eventuali procedimenti penali a mio carico affinché quest'ultima possa adottare ogni opportuna determinazione per la tutela del sodalizio.

Tanto premesso

CHIEDO



Centro Studi OGGICONDOMINIO

di voler essere iscritto/a al Centro Studi OGGICONDOMINIO Help! Condominio, in qualità di Associato _____ (*possibili scelte: Ordinario, Certificato, Sostenitore, Aggregato, così come da Art. 5 dello Statuto*):

- Persona Fisica
- Società
- Associazione Professionale
- Aggregato senza Partita IVA per i primi due anni

Avendo scelto l'iscrizione quale Associato Ordinario-Certificato (*barrare la qualifica NON scelta*) dichiaro di:

- voler fruire della convenzione assicurativa professionale di responsabilità civile
- NON voler fruire della convenzione assicurativa professionale di responsabilità civile, perché già in possesso di polizza personale della quale allego copia del frontespizio.

Luogo, _____ data _____ FIRMA _____

DOCUMENTI ALLEGATI IN COPIA:

- 1) documento d'identità;
- 2) certificato del casellario giudiziale in originale;
- 3) diploma di scuola media superiore;
- 4) certificato di attribuzione della partita IVA;
- 5) per le sole società: atto costitutivo e visura camerale;
- 6) ricevuta attestante l'avvenuto pagamento della quota associativa prevista per la tipologia di iscrizione richiesta direttamente presso IBAN IT68D0200841441000107303731 intestato al Centro Studi OGGICONDOMINIO;
- 7) copia della polizza assicurativa professionale di responsabilità civile (*necessaria solo se si è scelto di non aderire a quella in convenzione del Centro Studi OGGICONDOMINIO*);



Centro Studi OGGICONDOMINIO

8) codice deontologico firmato, accettato e sottoscritto contratto prefirmito di comodato del timbro OGGICONDOMINIO e dell'uso di logo e marchio come previsto all'18 dello Statuto (che mi verrà reso firmato dalla presidenza nazionale all'atto della consegna del timbro stesso).

INOLTRE DICHIARO DI AVER RICEVUTO IN ALLEGATO ALLA PRESENTE DOMANDA COPIA DI:

1. CONTRATTO DI COMODATO;
2. STATUTO;
3. CODICE DEONTOLOGICO;
4. MANSIONARIO.

Luogo, _____ data _____ FIRMA _____



Centro Studi OGGICONDOMINIO

RISERVATO ALLA SEDE PROVINCIALE di OGGICONDOMINIO

Si dichiara che il Signor _____ ha superato l'esame di idoneità sostenuto presso il Centro Studi OGGICONDOMINIO il _____

Data _____

Il Presidente Provinciale _____

RISERVATO ALLA SEDE NAZIONALE

Verificati i requisiti ed i relativi documenti di cui alla domanda di iscrizione pervenuta dal Signor _____ si dichiara che gli stessi rispondono ai requisiti di Legge e di Statuto.

Data _____

Il Presidente Nazionale _____

Stanti le verifiche positive della documentazione pervenuta da parte del Signor _____ si dichiara che lo stesso è regolarmente iscritto al Centro Studi OGGICONDOMINIO e gli è stato rilasciato il numero di matricola _____

Data _____

Il Presidente Nazionale _____



Centro Studi OGGICONDOMINIO

Ulteriore Informativa sul trattamento dei dati personali

La informiamo, ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 196/2003 (Codice della Privacy) che:

- il conferimento dei dati personali, indicati nel modulo di iscrizione come obbligatori, è necessario per associarsi al Centro Studi OGGICONDOMINIO;
- il conferimento dei recapiti telefonici e dell'indirizzo di posta elettronica ha lo scopo di permettere all'Associazione di informarla ed aggiornarla sulle attività del Centro Studi OGGICONDOMINIO;
- I dati raccolti saranno trattati esclusivamente per gli scopi individuati nello Statuto dell'Associazione;
- i dati raccolti saranno registrati, organizzati e conservati in una banca dati informatica, con l'ausilio di archivi cartacei/telematici ed elettronici, sita in Bari, Via Davanzati, 46 presso la sede operativa dell'Associazione, che ne è il Titolare del trattamento, nel pieno rispetto del Codice della Privacy;
- i dati raccolti non saranno comunicati né diffusi ad altri soggetti e ci atterremo scrupolosamente ai limiti e alle condizioni imposti dal Garante per la protezione dei dati personali nell'autorizzazione generale relativa al trattamento dei dati sensibili e personali da parte degli organismi di tipo associativo nonché a quanto previsto dal Codice della Privacy; per le finalità perseguite



Centro Studi OGGICONDOMINIO

dall'Associazione, non è richiesto il consenso espresso dell'associato per il trattamento dei suoi dati personali così come espressamente indicato dall'art. 24, lett. h) del d.lgs.n.196/2003;

- i dati verranno trattati su supporti cartacei, elettronici e/o informatici e/o telematici protetti e con modalità idonee a garantire la sicurezza e la riservatezza nel rispetto delle disposizioni del Codice.

Secondo le norme del Codice i trattamenti effettuati dal Centro Studi OGGICONDOMINIO saranno improntati ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e di tutela della sua riservatezza e dei suoi diritti. Ai sensi dell'art. 13 del Codice, La informiamo che gli estremi identificativi dei Titolari del trattamento dei dati da Lei forniti sono: Centro Studi OGGICONDOMINIO con sede operativa in Bari, Via Davanzati, 46. Non è altresì escluso che alcuni o tutti i dati a Lei riferiti possano essere conservati in copia anche presso la sede Nazionale del Centro Studi OGGICONDOMINIO, sita in Bari, Via Davanzati, 46. L'interessato si potrà rivolgere direttamente ai Titolari per esercitare tutti i diritti previsti dall'art.7 del Codice della Privacy, come ad es. il diritto di accesso ai dati, rettifica, cancellazione, blocco, opposizione, ecc. scrivendo all'indirizzo suindicato oppure tramite e-mail all'indirizzo: redazione@oggicondominio.blog

Luogo, _____ data _____ FIRMA

(leggibile)



Centro Studi OGGICONDOMINIO



Centro Studi OGGICONDOMINIO

CONTRATTO DI COMODATO

Stipulato oggi, in (Sede Provinciale di)

TRA

Il/la sig./ra nato ail.....
domiciliato in..... via

E

Centro Studi OGGICONDOMINIO, con sede legale in BARI alla Via Davanzati, 46

Le parti convengono e stipulano:

- 1) OggiCondominio, d'ora in poi chiamata comodante, a seguito del perfezionamento all'iscrizione all'Associazione, farà pervenire un timbro contenente nome, cognome e numero progressivo nazionale OggiCondominio al/la sottoscritto/a, d'ora in poi chiamato comodatario, affinché se ne serva, per l'uso consentito per destinazione.
- 2) Il comodatario si servirà del bene sopra descritto, con la dovuta diligenza e nel caso in cui venisse meno la propria qualità di associato OggiCondominio o di sospensione, ai sensi dello Statuto che dichiara di ben conoscere e accettare, si impegna a restituirlo unitamente all'attestato di iscrizione a OggiCondominio.
- 3) La durata del contratto si intende con decorrenza dal ricevimento e scadenza al momento del venir meno della qualità di Associato.
- 4) Il comodatario è tenuto a custodire e conservare il timbro e non può concedere a terzi il godimento dello stesso, neppure temporaneo, sia a titolo gratuito sia a titolo oneroso.
- 5) Il comodatario è costituito custode del timbro ed è direttamente responsabile verso il comodante per eventuali danni causati allo stesso o per lo smarrimento.
- 6) Il comodante si riserva di richiedere la restituzione temporanea o definitiva del timbro a seguito del mancato rinnovo dell'iscrizione o a seguito di segnalazione in merito provvedimento del Presidente Nazionale su indicazione da parte del Collegio dei Probiviri di competenza provinciale, regionale o nazionale.
- 7) Il comodatario non può duplicare il timbro senza l'autorizzazione scritta del comodante ed in caso di ritiro del timbro dovrà restituire anche le eventuali copie al comodante.
- 8) Per quanto non previsto si rinvia al codice civile all'articolo 1803 e seguenti.

Per accettazione:

Luogo e data _____ FIRMA _____



Centro Studi OGGICONDOMINIO

STATUTO ASSOCIAZIONE SENZA FINI DI LUCRO “Centro Studi OGGICONDOMINIO”

ARTICOLO 1 – COSTITUZIONE

È costituita un’associazione non a scopo di lucro denominata “Centro Studi OggiCondominio” regolata dal presente Statuto, dagli art. 36 e segg. del Codice Civile, nonché dagli art. 2 e 18 della Carta Costituzionale.

ARTICOLO 2 – SEDE

L’Associazione ha la sede legale e nazionale nel Comune di Bari, in Via Davanzati, 46. Essa potrà avere un’organizzazione a base territoriale, con sedi locali Regionali e sedi locali Provinciali e Comunali; le sedi locali, nel caso uno o più associati decidessero di voler acquisire la “Certificazione” da parte dell’associazione, così come previsto dalla Legge 4/2013, dovranno assumere a loro volta struttura associativa indipendente (Sezioni) così come previsto dal successivo articolo 17 e con le modalità lì riportate, assumendo anche il Presidente locale le responsabilità previste dalla stessa Legge 4/2013 in relazione agli associati “certificati”, ciò per un più preciso ed approfondito controllo dell’attività svolta sul territorio dai singoli associati “certificati”; le sezioni locali, pur avendo rappresentanza legale nel loro ambito territoriale, dovranno ritenersi comunque confederate e legate alla struttura nazionale di OggiCondominio e disporranno del marchio così come previsto dal successivo articolo 18. Durante l’esistenza dell’Associazione, la sede legale potrà subire variazioni e ne sarà data comunicazione agli Associati.

ARTICOLO 3 - SCOPI

Il Centro Studi OggiCondominio è un’associazione d’utilità e promozione sociale senza fini di lucro, apartitica e democratica, che persegue finalità di solidarietà sociale. I suoi scopi statuari sono quelli di rappresentare e tutelare, sia individualmente sia collettivamente, gli interessi di tutti i professionisti operanti nell’amministrazione e la gestione del Settore Condominiale così come regolato dalle Leggi 220/2012 e 4/2013 (Amministratori Condominiali, Società di Gestione Immobiliare, Network del settore, ecc.). L’Associazione intende intervenire in tutti i settori ove detti operatori sono presenti, assistendoli nei rapporti con i fornitori di beni e servizi pubblici e privati tramite convenzioni a condizioni vantaggiose nell’intento di poter in questo modo confrontare liberamente le rispettive esigenze, le aspettative e gli intenti e/o problematiche, allo scopo di raggiungere, più facilmente per tutti, la possibilità di ottenere comportamenti e condizioni eque per le parti coinvolte, nella massima concordia raggiungibile fra tutti gli interessati. È esclusa ogni altra attività diversa, ad eccezione di quelle direttamente connesse a tali scopi e cioè:



Centro Studi OGGICONDOMINIO

- a) favorire il contenimento dei prezzi e la qualità dei servizi;
- b) combattere le prevaricazioni o gli abusi tutelando gli operatori del settore, anche mediante la creazione di appositi servizi a loro dedicati e/o favorendo l'adesione degli stessi ad enti, società, network e associazioni a tutela degli utenti e dei consumatori;
- c) ricercare e realizzare le condizioni affinché siano resi effettivi i diritti fondamentali riconoscibili agli amministratori e gestori condominiali, consentendo loro di presentare, con il tramite dell'associazione, le proprie esigenze e/o aspettative agli organi governativi ed amministrativi coinvolti nella vita Condominiale;
- d) "educare", informare ed indirizzare anche i Clienti-Condomini con appositi servizi di informazione, consulenza ed assistenza, sia a tutela dei loro interessi, sia nell'intento di poter meglio comprendere le rispettive esigenze, sia proprie quindi, che quelle degli altri operatori del settore, così come le eventuali problematiche da questi ultimi incontrate nello svolgimento della loro attività;
- e) fornire, anche tramite vie privilegiate e convenzionate, assistenza stragiudiziale e tutela, anche legale, dei diritti degli amministratori e gestori condominiali;
- f) sviluppare attività culturali, di beneficenza e di solidarietà anche attraverso la raccolta fondi;
- g) organizzare eventi, convegni, conferenze, dibattiti, fiere o parteciparvi, anche in collaborazione con network specializzati, altre associazioni del settore e di rappresentanza della proprietà immobiliare, con particolare riferimento a Help! Consumo & Lavoro;
- h) promuovere e diffondere pubblicazioni e mezzi multimediali, anche periodici, sui problemi del Condominio e della tutela dei diritti dei Condomini e delle attività legate alla gestione degli edifici o riguardanti l'attività sociale dell'associazione;
- i) gestire centri di incontro che favoriscano l'interscambio di informazioni e pareri fra gli associati e dei Cittadini appartenenti alla categoria dei Clienti dei primi, nell'intento di evitare il più possibile il ricorso ai Giudici in un settore, quello in cui la Oggi Condominio intende operare, già inducente alla Magistratura oltre il 50% delle vertenze civili in corso, tale funzione potrà essere svolta in via preferenziale in collaborazione con le altre associazioni della proprietà edilizia, nonché tramite seminari o dibattiti fra i rappresentanti delle diverse categorie coinvolte, oltre che tramite convenzioni con enti, società o professionisti esterni specifici del settore;
- j) intrattenere relazioni di scambio, cooperazione e collaborazione con altre associazioni, ordini, albi o enti rappresentativi del settore;
- k) mettere in pratica qualsiasi iniziativa od organizzazione tendente a rendere la vita Condominiale la più tranquilla possibile e nella massima concordia ottenibile;



Centro Studi OGGICONDOMINIO

l) coadiuvare l'attività professionale degli associati tramite particolari convenzioni o partnership con network specializzati del settore, idonei a garantire più facilmente una miglior assistenza alla clientela, facilitandone l'accesso e l'eventuale affiliazione;

m) sviluppare strumenti informatici, quali quelli tecnologicamente già a disposizione grazie ai social network presenti in Internet, idonei a garantire agli associati immediata e quotidiana informazione sulle novità normative, burocratiche e giuridiche, nonché strumenti di interscambio, sviluppo e confronto sugli argomenti d'attualità professionale e sugli strumenti volti ad una più semplice realizzazione degli strumenti idonei a rendere ai clienti il miglior ed efficiente servizio;

n) valorizzare le competenze degli associati e garantire il rispetto delle regole deontologiche, agevolando la scelta e la tutela degli utenti nel rispetto delle regole sulla concorrenza;

o) promuovere la formazione iniziale e permanente, obbligatoria, dei propri iscritti, tramite corsi e convegni formativi specifici, organizzati anche in collaborazione con altre associazioni, scuole o altre realtà organizzate rappresentative del settore, quali i network, già in precedenza accennati, che possano garantire conoscenze anche strumentali professionali o manageriali;

p) promuovere forme di garanzia a tutela dell'utente, tra cui l'attivazione di uno sportello di riferimento per il cittadino consumatore, presso il quale i committenti delle prestazioni professionali possano rivolgersi in caso di contenzioso con i singoli professionisti, ai sensi dell'art. 27-ter del codice del consumo, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206, nonché ottenere informazioni relative all'attività professionale in generale e agli standard qualitativi da esse richiesti agli iscritti; tali sportelli verranno attivati immediatamente, in rappresentanza ed a garanzia degli utenti, in tutte le località ove è già presente una sede locale di detta associazione dei proprietari immobiliari.

L'Associazione, per realizzare gli scopi primari, potrà svolgere qualunque attività connessa e/o accessoria a quelle sopra elencate, nonché compiere tutti gli atti e concludere tutte le operazioni contrattuali di natura mobiliare, immobiliare e fideiussorie necessarie o utili alla realizzazione degli scopi sociali e con riferimento all'oggetto 75 sociale.

L'Associazione è anche disponibile ad accogliere nel suo seno altre eventuali Associazioni, che si riconoscono nelle finalità e negli interessi espressi dal presente Statuto o che siano comunque rappresentative di categorie dallo stesso Statuto richiamate; nonché a sua volta la stessa associazione potrà decidere, su delibera del Consiglio Direttivo di cui all'articolo 9, di aderire, pur mantenendo la propria autonomia, ad eventuali forme aggregate con altre associazioni. Le sedi Regionali, Provinciali e Locali (anch'esse costituite in Associazioni autonome con vincolo di aderenza alla Associazione Nazionale) dovranno rispettare il Regolamento e le Direttive del Coordinamento Nazionale del



Centro Studi OGGICONDOMINIO

Centro Studi OGGICONDOMINIO, con sede in Bari, in Via Davanzati, 46, nonché rispettare gerarchicamente gli Organi nazionali eletti.

ARTICOLO 4 - SOCI

Previo idoneo colloquio d'ammissione vertente sulla materia condominiale e tendente a valutare il grado di conoscenza della medesima, nel rispetto di quanto previsto dell'Art. 71-*Bis* delle Disposizioni per l'Attuazione del Codice Civile, previa accettazione specifica sottoscritta del codice etico e di comportamento di cui al successivo Articolo 19 e previo parere positivo d'ammissione espresso dai responsabili dello "sede di zona" di zona di cui al precedente Art. 3 punto p), a seguito anche delle opportune verifiche inerenti la mancanza di pendenze penali a carico del candidato e la non presenza dello stesso nell'elenco protesti, possono essere soci coloro siano in possesso di un diploma di scuola media superiore e che, persone fisiche o giuridiche, condividendo gli scopi dell'associazione, cooperano concretamente alla loro realizzazione e/o fruiscono dei servizi della stessa associazione. L'associazione ha la facoltà di nominare soci onorari scelti tra coloro che si sono particolarmente distinti per gesti ed azioni di rilevante significato rispetto ai fini culturali ed istituzionali della associazione stessa. Tutti i soci hanno diritto di voto ad eccezione dei minorenni.

ARTICOLO 5 – SUDDIVISIONE SOCI

I soci si suddividono in:

Fondatori coloro che hanno contribuito alla costituzione dell'associazione, si dividono a loro volta in due tipologie:

1. **PROMOTORI**, coloro che hanno contribuito all'idea iniziale e alla formazione dello statuto, anche qualora non materialmente presenti all'atto delle sottoscrizione,
2. **SOTTOSCRITTORI**, coloro che materialmente hanno sottoscritto lo statuto e quindi hanno di fatto garantito la formalizzazione dell'Associazione.

Inoltre ci sono:

1. **Ordinari**, coloro che versano annualmente la quota sociale ordinaria, partecipano alla vita dell'Associazione, dimostrino l'aggiornamento continuo, anche grazie ad iniziative eventualmente organizzate da altre associazioni o simili strutture, e fruiscono liberamente dei servizi forniti dalla stessa;
2. **Certificati**, coloro che, oltre a quanto già previsto per i soci ordinari, svolgano l'attività di amministratore e siano disposti ad accettare le clausole suppletive specifiche previste per tale particolarità di soci dalle dal codice deontologico che fa parte integrante del presente statuto;



Centro Studi OGGICONDOMINIO

3. **Sostenitori**, coloro che, pur non svolgendo direttamente la professione di amministratore o gestore immobiliare, operando nel settore specifico nel rispetto del codice deontologico e versano una quota annuale superiore a quell'ordinaria;
4. **Onorari**, coloro che si sono particolarmente distinti per gesti e azioni di rilevante significato;
5. **Aggregati**, coloro che simpatizzano per l'associazione desiderano aderirvi condividendone gli scopi pur non partecipando attivamente alla vita associativa, questi ultimi non hanno diritto di voto e all'uso del timbro, del marchio e del logo.

Tutti i soci sono tenuti a contribuire alla vita dell'associazione con le quote annuali d'adesione stabilite dal direttivo al principio d'ogni anno sociale: le quote sono stabilite sulla base dei programmi e del piano dei servizi erogabili. I soci Onorari e i soci Fondatori sono dispensati dal versamento delle quote annuali. Ogni iscritto, in regola con il versamento della quota associativa annuale, partecipa alla vita sociale senza vincoli di temporaneità, ha diritto di voto per l'approvazione e le modifiche dello Statuto e dei regolamenti e per la nomina delle cariche sociali. Se l'iscritto è una persona giuridica o un altro organismo associativo, partecipa alla vita sociale tramite un proprio delegato. Ciascun iscritto può liberamente decidere di rinunciare alla partecipazione della vita sociale dell'Associazione.

ARTICOLO 6 - ISCRIZIONE

La domanda d'iscrizione deve pervenire all'Associazione unitamente alla quota associativa o all'attestazione del versamento direttamente presso IBANIT68D0200841441000107303731 intestato a Centro Studi OGGICONDOMINIO ed implica l'accettazione di tutte le norme del presente Statuto messo a disposizione degli iscritti e soprattutto di quanto previsto dalle norme. In assenza di comunicazione scritta contraria, dopo trenta giorni la domanda si considera accolta, fatto salvo il superamento del colloquio previsto al precedente Art. 4 (nel caso il candidato scegliesse di voler sostenere detto colloquio a distanza di oltre 30 giorni dall'invio della domanda d'adesione, i 30 giorni appena menzionati si calcoleranno dalla stessa data in cui lo stesso colloquio verrà sostenuto). I soci hanno diritto di frequentare i locali dell'Associazione e di usufruire di tutti i servizi offerti dall'Associazione. Gli iscritti cessano di appartenere all'Associazione: per recesso, mediante comunicazione alla sede nazionale dell'associazione da effettuarsi mediante lettera raccomandata, il medesimo recesso avrà decorrenza immediata, in ogni modo senza restituzione, neppure parziale, della quota associativa versata; per decadenza, in caso di mancato rinnovo del pagamento della quota associativa; per esclusione, quando siano intervenuti gravi motivi che rendano incompatibile la prosecuzione del rapporto associativo, tra cui assume particolare importanza il comportamento



Centro Studi OGGICONDOMINIO

contrario agli interessi dei Condomini ed a quelli dell'Associazione, oltre all'inosservanza delle norme statuarie o il mancato rispetto, relativamente ai soci ordinari e certificati, di quanto previsto obbligatoriamente da rispettarsi dalle leggi 4/2013 e 220/2012, con speciale riguardo all'Art. 71/Bis delle Disposizioni per l'Attuazione del Codice Civile introdotto da quest'ultima e alle "gravi irregolarità" di cui all'Art. 1129 C.C.. Sull'esclusione delibera, previa convocazione dell'interessato, il Consiglio Direttivo. Contro la deliberazione d'esclusione è ammesso il reclamo all'assemblea dei soci. L'iscritto che, per qualsiasi motivo, cessa di far parte dell'associazione perde ogni diritto sul fondo sociale.

ARTICOLO 7 – ORGANI SOCIALI

Sono organi dell'Associazione: a) l'Assemblea dei soci; b) il Consiglio Direttivo; c) il Presidente; d) il Vice Presidente; e) Segretario Generale f) il Collegio dei Garanti o Probiviri (previsto quest'ultimo solo a livello nazionale).

ARTICOLO 8 – ASSEMBLEA GENERALE

L'assemblea generale è costituita dai soci in regola con il versamento della quota associativa alla data di convocazione ed è l'organo sovrano dell'Associazione. Si riunisce, in via ordinaria, ogni 5 anni e, in via straordinaria, per iniziativa, a maggioranza qualificata di due terzi, del Consiglio Direttivo oppure di un terzo degli iscritti aventi titolo. Le richieste di convocazione straordinaria devono essere motivate. L'assemblea elegge il proprio Presidente su proposta del Consiglio Direttivo o di un terzo dei partecipanti. Le funzioni di Segretario sono esercitate dal Segretario Generale o da un suo delegato scelto tra gli aventi diritto alla partecipazione all'Assemblea. L'avviso di convocazione dell'Assemblea deve essere comunicato ai soci aventi titolo alla data di convocazione, almeno 30 giorni prima della data dell'assemblea, mediante qualsiasi mezzo di comunicazione fornendo indicazione del giorno, dell'ora e del luogo dell'adunanza e l'elenco delle materie da trattare. Coloro che hanno diritto di partecipare all'Assemblea possono farsi rappresentare da altro iscritto. Ogni iscritto non può essere portatore di più di una delega. L'assemblea ha il compito di: determinare gli indirizzi generali dell'attività dell'Associazione; deliberare sulle modifiche dello Statuto; eleggere il Consiglio Direttivo; deliberare, se il caso, lo scioglimento dell'Associazione. Tutte le deliberazioni dell'Assemblea sono prese a maggioranza semplice dei presenti, fatta eccezione per la deliberazione di scioglimento dell'Associazione per la quale occorre la maggioranza dei due terzi. La deliberazione di scioglimento dell'Associazione è valida, in seconda convocazione, da tenersi almeno 30 giorni dopo, a maggioranza semplice, qualunque sia il numero dei presenti, previa riconvocazione degli assenti.



Centro Studi OGGICONDOMINIO

ARTICOLO 9 – CONSIGLIO DIRETTIVO

Il Consiglio Direttivo è composto da un minimo di tre ad un massimo di diciannove membri. Il Consiglio Direttivo si riunisce su convocazione del Presidente o quando lo richiede un terzo dei suoi componenti. I membri del Consiglio Direttivo restano in carica cinque anni e possono essere rieletti indefinitamente. I Soci fondatori, se disponibili, sono membri di diritto del Consiglio Direttivo. Il Consiglio Direttivo designa fra i suoi componenti il Presidente e il Vice Presidente e ratifica la nomina del Segretario Generale, se ritenuto necessario dal Presidente e da questi proposto. Il Consiglio Direttivo ha il potere di compiere tutti gli atti funzionali al conseguimento degli scopi dell'Associazione, con la sola eccezione delle competenze attribuite all'Assemblea. In particolare: attua le deliberazioni dell'Assemblea; attua tutte le iniziative che, pur se non programmate, siano giudicate utili ed opportune; autorizza la costituzione di sedi locali (Regionali, Provinciali, Comunali), aventi autonomia organizzativa, gestionale e funzionale; assume deliberazioni di carattere patrimoniale e finanziario oltre l'ordinaria amministrazione; nomina gruppi di lavoro e commissioni di studio per l'esame e l'attuazione di particolari programmi; delibera la decadenza o l'esclusione degli iscritti, anche su segnalazione e delibera del collegio dei garanti o probiviri; stabilisce l'ammontare delle quote associative; elabora le modifiche e le integrazioni da apportare alle norme dello Statuto da sottoporsi all'assemblea generale. All'atto della costituzione dell'associazione, i soci fondatori, già membri di diritto del Consiglio Direttivo, riuniscono immediatamente il medesimo allo scopo di designare Presidente e Vice Presidente, così da avere immediata rappresentanza legale dell'associazione. Le funzioni dei membri del Consiglio Direttivo sono completamente gratuite e saranno rimborsate soltanto le spese inerenti all'espletamento dell'incarico.

ARTICOLO 10 – PRESIDENTE

Il Presidente dell'Associazione è eletto dal Consiglio Direttivo, tra i suoi componenti, a maggioranza di voti e dura in carica per il periodo di 5 (cinque) anni e può essere rieletto. Il Presidente potrà essere eletto solo tra i soci fondatori dell'associazione, fatta salva a loro disponibilità, in alternativa, nel caso di rinuncia all'accettazione della carica da parte tutti i soci fondatori, la nomina avverrà fra gli altri Soci con almeno 4 anni d'appartenenza attiva a Help! Condominio. Un mese prima della scadenza, il Presidente convoca l'Assemblea per l'elezione del nuovo Consiglio Direttivo in modo che lo stesso possa immediatamente procedere alla nomina del nuovo Presidente. Il Presidente ha la firma e la rappresentanza sociale e legale dell'Associazione nei confronti di terzi in giudizio. Il Presidente rappresenta l'Associazione, presiede l'Assemblea ed il Consiglio Direttivo mentre tutti gli atti che impegnano l'Associazione stessa sono delegati collegialmente al Consiglio Direttivo o al Segretario



Centro Studi OGGICONDOMINIO

Generale. Il Presidente nomina altri eventuali dirigenti o funzionari a carattere nazionale. Il Presidente, infine, cura l'ordinato svolgimento dei lavori e sottoscrive il verbale dell'Assemblea. In caso d'assenza, d'impedimento o di cessazione, il Presidente è sostituito dal Vice Presidente. In caso di necessità e d'urgenza il Presidente assume i provvedimenti di competenza del Consiglio sottoponendoli a ratifica nella prima riunione successiva. Il Presidente firma i mandati di pagamento e rilascia ricevute per quietanza anche presso gli istituti di credito e la pubblica amministrazione (anche in modo disgiunto con il Segretario Generale, che svolge la medesima funzione in questo ambito); ha facoltà di richiedere agli istituti di credito scoperti di conto e/o fidejussioni, firmando nella qualità le relative domande (anche in modo disgiunto con il Segretario Generale, che svolge la medesima funzione in questo ambito); rappresenta l'Associazione o delega rappresentanti dell'Associazione nella costituzione d'organismi pubblici o privati i cui fini collimino con quelli dell'Associazione; rappresenta l'Associazione o delega rappresentanti dell'Associazione in Giunte, Commissioni, Comitati, Consigli ed altri organismi misti pubblici o privati nei quali sia prevista o richiesta la rappresentanza dei Condomini o d'altri operatori del settore Condominiale. Spetta in particolare al Presidente: mantenere i rapporti con gli organismi dello Stato, gli enti pubblici e privati; convocare il Consiglio Direttivo del quale assume la presidenza, formulando l'ordine del giorno; esercitare, in caso d'urgenza, i poteri del Consiglio direttivo; convocare l'Assemblea ordinaria ogni cinque anni e quella straordinaria.

ARTICOLO 11 – VICE PRESIDENTE e SEGRETARIO GENERALE

Il Vice Presidente svolge le funzioni del Presidente o del Segretario Generale, se mancanti in via temporanea, è eletto esclusivamente dal Consiglio Direttivo. Il Segretario Generale è nominato dal Presidente anche fra i non associati o non esercitanti direttamente l'attività di amministratore o gestore immobiliare, ma possibilmente fra i rappresentanti degli utenti degli associati, redige i verbali dell'Assemblea e delle sedute del Consiglio Direttivo, redige il protocollo della corrispondenza, tiene aggiornato l'elenco dei Soci e cura, inoltre, l'inventario di tutti i beni dell'Associazione. Il Segretario Generale dirige e organizza l'attività dell'Associazione; cura che siano redatti i verbali delle riunioni; predisporre la relazione morale ed il bilancio annuale (relativo all'esercizio finanziario trascorso, che coincide con l'anno solare, cioè dal 1 gennaio al 31 dicembre di ciascun anno) da sottoporre all'approvazione del Consiglio direttivo; vigila sulla vita organizzativa ed amministrativa dell'Associazione, provvede all'esecuzione delle deliberazioni degli organi sociali ed ad ogni altro atto d'ordinaria amministrazione. Per delega ricevuta, direttamente al momento della nomina, dal Presidente, il Segretario Generale firma i mandati di pagamento e rilascia ricevute per quietanza anche



Centro Studi OGGICONDOMINIO

presso gli istituti di credito e la pubblica amministrazione (anche in modo disgiunto con il Presidente, che svolge la medesima funzione in questo ambito); ha facoltà di richiedere agli istituti di credito scoperti di conto e/o fideiussioni, firmando nella qualità le relative domande (anche in modo disgiunto con il Presidente, che svolge la medesima funzione in questo ambito), può anch'esso delegare, salvo ogni volta consenso del Presidente, rappresentanti dell'Associazione nella costituzione d'organismi pubblici o privati i cui fini collimino con quelli dell'Associazione e/o rappresentanti dell'Associazione in Giunte, Commissioni, Comitati, Consigli ed altri organismi misti pubblici o privati nei quali sia prevista o richiesta la rappresentanza dei Condomini o d'altri operatori del settore Condominiale, su delega specifica del Presidente può mantenere direttamente i rapporti con gli organismi dello Stato, gli enti pubblici e privati ed ha verso di essi anch'egli il potere di rappresentanza dell'Associazione.

ARTICOLO 12 – COMITATO DEI GARANTI O PROBIVIRI

L'Assemblea elegge un Comitato dei Garanti o Probiviri costituito da 3 (tre) componenti scelti fra i Soci. Il Comitato ha il compito di esaminare le controversie tra gli Associati, tra questi e l'Associazione o i suoi organi, tra i membri degli organi e tra gli organi stessi. Giudica in modo equo senza formalità di procedure e il suo lodo è inappellabile. La carica di Garante è incompatibile con qualsiasi altra carica prevista dallo Statuto.

ARTICOLO 13 – ENTRATE E FONDO SOCIALE

L'esercizio finanziario annuale coincide con l'anno solare, dal 1° gennaio al 31 dicembre di ciascun anno. Le entrate dell'Associazione sono destinate al perseguimento degli scopi istituzionali e sono costituite da: l'ammontare delle quote d'iscrizione; l'ammontare delle vendite di pubblicazioni periodiche ed aperiodiche dell'associazione; vendita di spazi pubblicitari nei limiti imposti dalla legge (a scopo esemplificativo, ma non limitativo, sulle pubblicazioni e sul sito nazionale); contributi liberi di privati; contributi liberi degli aderenti; eventuali rendite patrimoniali; contributi dello Stato e di enti ed istituzioni pubbliche; rimborsi derivanti da convenzioni; attività commerciali e produttive consentite dalla legge; eventuali sovvenzioni, erogazioni, donazioni o lasciti testamentari, finalizzati al perseguimento degli obiettivi statutari. Il residuo attivo del rendiconto gestionale sarà devoluto come segue: il 10% al fondo di riserva; il rimanente a disposizione per iniziative di carattere assistenziale, culturale, sportivo, per attivazione servizi, per rimborso spese e per nuovi impianti o ammortamenti delle attrezzature.

ARTICOLO 14 – FONDO SOCIALE



Centro Studi OGGICONDOMINIO

Il fondo sociale è formato dai beni mobili ed immobili e dai valori che, per acquisti o per altre cause, siano di proprietà dell'Associazione. A norma degli art. 36 e 37 del Codice Civile, è esclusa qualsiasi distribuzione d'entrate o ripartizione del fondo sociale tra gli iscritti.

ARTICOLO 15 – BILANCIO

Il bilancio comprende l'esercizio sociale dal 1° gennaio al 31 dicembre d'ogni anno e deve essere presentato a tutti soci, dopo l'approvazione da parte del Direttivo, entro il 30 aprile dell'anno successivo.

ARTICOLO 16 – SCIOGLIMENTO

In caso di scioglimento per qualsiasi causa dell'Associazione, il patrimonio residuo e le eventuali eccedenze attive risultanti dal bilancio 240 di liquidazione dopo il pagamento d'ogni passività, andranno devolute ad un organismo non lucrativo d'utilità sociale, designato dal Consiglio direttivo o dall'Autorità governativa, che abbia scopi affini all'Associazione, sentito l'organismo di controllo di cui all'art. 3 comma 190 della legge 23/12/1996 n. 662, salvo diversa destinazione imposta dalla legge.

ARTICOLO 17 – SPECIFICHE SEDI LOCALI

Superati i tre iscritti nella singola località geografica così come sopra previsto all'Art. 2 (Regionale, Provinciale, Comunale) i soci, qualora vorranno avere rappresentanza locale parzialmente indipendente, si potranno associare a loro volta, fermo restando quanto recitato dal precedente Art. 2, in singole associazioni locali, legate alla struttura nazionale e dipendenti dalle direttive imposte dagli organi nazionali segnati al precedente Art. 7; dette associazioni territoriali assumeranno la qualifica di "Sezione" e si potranno poi a loro volta organizzare, con il consenso del Consiglio Direttivo Nazionale di cui al precedente Art. 9, in ulteriori strutture a livello superiore ed intermedio fra le locali stesse e la nazionale (le Comunalì nelle Provinciali, queste ultime nelle Regionali, così come previsto dalle aree politico-geografiche di competenza). Anche al loro interno le Sezioni locali dovranno organizzarsi così come previsto dagli Articoli 3, 4, 5, 6 (fatto salvo quanto previsto per la cessazione per "esclusione", essa prerogativa anche del direttivo nazionale ed in tale caso l'assemblea dei soci alla quale proporre reclamo è da intendersi quella nazionale), 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15 e 16 del presente statuto. Tutti gli iscritti a qualsiasi titolo alle varie sezioni sono da ritenersi anche soci nazionali; la sede nazionale dovrà tenere un elenco di tutti gli associati nazionali; le sedi locali dovranno trasmettere alla sede nazionale l'elenco degli associati in regola con il versamento (salvo se soci onorari) delle quote entro il 30 di giugno di ogni anno o entro la data di volta in volta decisa dal consiglio direttivo nazionale.



Centro Studi OGGICONDOMINIO

ARTICOLO 18 – CESSIONE DEL DIRITTO D’USO DEL LOGO NAZIONALE EVENTUALMENTE DEPOSITATO

La sede nazionale potrà concedere alle costituite sezioni locali l’utilizzo in comodato del logo nazionale eventualmente depositato o registrato; la sede nazionale, tramite il proprio consiglio direttivo, potrà sospendere o revocare detta concessione per gravi motivi o mancato rispetto dello statuto nazionale da parte della singola sezione o dei rappresentanti della stessa, potendone dare immediata comunicazione a tutti i soci o agli eventuali organi d’informazione locali di competenza della stessa sezione interessata, nonché provvedere alla cancellazione della sezione sul sito nazionale.

ARTICOLO 19 – TRASPARENZA E DEONTOLOGIA

Il Centro Studi OGGICONDOMINIO garantisce la trasparenza delle attività e degli assetti associativi, la dialettica democratica tra gli associati, l’osservanza dei principi deontologici e di condotta (anche ai sensi dell’art. 27-bis del codice del consumo, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206), che fanno parte integrante del presente statuto, seppur riportati in documento separato e modificabile e/o aggiornabile con la maggioranza qualificata dei voti degli associati riuniti in congresso ordinario o straordinario, nonché una struttura organizzativa e tecnico-scientifica adeguata all’effettivo raggiungimento delle finalità dell’associazione tramite idoneo centro studi al quale saranno chiamati a far parte associati di provata conoscenza ed esperienza, ma anche consulenti esterni di provata esperienza nel settore. Ogni modifica al codice di condotta e ogni integrazione degli appartenenti al consiglio direttivo e al centro studi verrà pubblicato nel sito web dell’associazione, così come gli altri elementi informativi che presentano utilità per il consumatore, secondo criteri di trasparenza, correttezza e veridicità. Sul sito dell’associazione verranno altresì pubblicati gli elenchi dei soci “ordinari” e di quelli “certificati”, nonché tutte le informazioni necessarie ad identificare il significato dei marchi concessi in utilizzo ai propri iscritti e sui criteri di attribuzione dei medesimi. Associati e dirigenti nazionali e locali dovranno impegnarsi al rispetto del codice deontologico e a vigilare che lo stesso venga altresì rispettato dagli altri associati e/o dirigenti; il mancato rispetto di tale codice sarà causa di segnalazione al comitato nazionale dei probiviri che, riunitosi entro 30 giorni dalla segnalazione, anche tramite gli strumenti informatici disponibili, sentite le parti, con la maggioranza di almeno il 50% dei voti dei propri membri potrà eventualmente decidere sanzioni disciplinari o addirittura l’immediato allontanamento dall’associazione dell’associato che abbia violato il medesimo codice sottoponendo immediatamente e non oltre 8 giorni dalla decisione la questione al Consiglio Direttivo per gli atti del caso così come previsto dal precedente Art. 6, notizia



Centro Studi OGGICONDOMINIO

dell'allontanamento dall'associazione dovrà essere fornita agli utenti per mezzo degli organi di informazione informatici e di quelli tradizionali più radicati sul territorio.

ARTICOLO 20 – QUOTE ASSOCIATIVE NAZIONALI E LOCALI

Il consiglio direttivo nazionale decide annualmente le quote associative nazionale da corrispondersi da parte dei soci a vario titolo iscritti all'Associazione. I consigli direttivi locali, ad ogni grado (regionale, provinciale, comunale), decideranno in piena autonomia territoriale le quote locali, successivamente alla decisione nazionale e tenendo solo conto delle già decise quote nazionali. Le quote nazionali dovranno essere raccolte dalle sezioni locali e versate annualmente alla cassa nazionale entro la data di volta in volta decisa dal consiglio direttivo nazionale.

Per presa visione

Luogo e data _____ FIRMA _____



Centro Studi OGGICONDOMINIO

CODICE DEONTOLOGICO

(principi deontologici e di condotta, Art. 19 dell'Atto Costitutivo di OggiCondominio)

Gli amministratori e gestori di condominio iscritti a OggiCondominio dovranno applicare i vari principi enunciati nel presente Codice Deontologico e di Condotta nell'esercizio della propria attività. Potranno iscriversi a OggiCondominio, quali soci Ordinari gli amministratori e i gestori di condominio che rispecchiano 5 i seguenti requisiti:

1. Hanno il godimento dei diritti civili;
2. Non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio e per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel 10 minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
3. Non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
4. Non sono interdetti o inabilitati;
5. Il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
6. Hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado
7. Hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

Nel caso di iscrizione di società i requisiti sopra riportati dovranno essere presenti in tutti i soci che svolgano funzioni amministrative o dirigenziali nella società stessa o almeno coloro che si occupino specificatamente del settore della gestione immobiliare e condominiale (soci che dovranno essere dichiarati all'atto dell'iscrizione, così come ogni eventuale variazione degli stessi). L'amministratore o il gestore di condominio iscritto a OggiCondominio applicherà le Leggi dello Stato Italiano nell'esercizio della propria attività, si atterrà ai principi generali insiti nell'Ordinamento giuridico della Repubblica Italiana e alle indicazioni dello stesso Codice Deontologico e di Condotta.

L'amministratore e gestore di condominio iscritto a Help! Condominio elaborerà un progetto educativo con lo scopo di far progredire e migliorare i rapporti di vicinato nel condominio che amministra, anche attraverso la negoziazione dei conflitti ed il raggiungimento di un accordo, che soddisfi tutti i condomini.

Dovrà soffocare atteggiamenti istigatori, manipolatori ed oppressori dei condomini.

Dovrà al contrario fare emergere la Sua disponibilità, autorevolezza, onestà ed alta preparazione professionale.



Centro Studi OGGICONDOMINIO

Articolo 1 – Ambito di applicazione

Le seguenti norme di condotta si applicano agli amministratori e gestori di condominio iscritti a Help! Condominio.

Articolo 2 – Potestà disciplinare (Art. 19 dello Statuto)

Spetta al Comitato dei Garanti o Probiviri il potere di infliggere le sanzioni disciplinari proporzionate alla violazione delle norme del presente Codice Deontologico e di Condotta (come regolato dall'Art. 12 dello Statuto). Nei casi più gravi lo stesso Comitato potrà chiedere e consigliare al Consiglio Direttivo la decadenza o l'esclusione dell'Associato (come previsto dagli Art. 6 e 9 dello Statuto), lo stesso Consiglio Direttivo potrà in ogni caso deliberare in tal senso, in casi specifici e ritenuti più gravi, anche senza la segnalazione da parte del Comitato dei Garanti o Probiviri. Notizia dell'allontanamento dall'associazione dell'associato che abbia violato il presente codice verrà fornita agli utenti per mezzo degli organi di informazione informatici e di quelli tradizionali più radicati sul territorio.

Per fatti ritenuti meno gravi potranno essere comminate altre sanzioni minori per le quali si dovranno considerare le circostanze che hanno determinato la violazione stessa. In caso di varie violazioni nell'ambito di un medesimo procedimento, la sanzione sarà unica.

Tipologia e gradi delle SANZIONI

L'amministratore di condominio iscritto a Help! Condominio, di cui si sospetti una condotta che violi i precetti contenuti in questo Codice di Condotta, è convocato dal Collegio dei Garanti o Probiviri per fornire chiarimenti, anche in forma scritta. Se il Collegio dei Garanti o Probiviri, dopo l'istruttoria, deciderà che l'iscritto ha violato il Codice di Condotta di Help! Condominio, delibererà la sanzione da applicare all'associato, insieme con il Presidente dell'associazione.

Sanzioni disciplinari applicabili agli associati OggiCondominio:

1. Avvertimento con indicazione scritta della violazione commessa ed esortazione a non ripetere la condotta.
2. Ulteriore indicazione scritta della violazione commessa, con esplicita disapprovazione della condotta.
3. Sentito ed interpellato anche il Consiglio Direttivo, interruzione momentanea dell'iscrizione dell'associato all'associazione, per un periodo minimo di due mesi e massimo di otto mesi, con diffida scritta a non qualificarsi quale associato OggiCondominio.



Centro Studi OGGICONDOMINIO

4. Così come da primo Comma del presente Articolo 2, nei casi più gravi, esclusione definitiva dell'associato da OggiCondominio, con diffida a non qualificarsi per il futuro come associato OggiCondominio.

Articolo 3 – Doveri dell'amministratore di condominio iscritto a OggiCondominio.

L'amministratore di condominio dovrà osservare i doveri indicati nel Codice di condotta.

L'amministratore di condominio iscritto a OggiCondominio, che sia indagato o imputato in un procedimento penale per fatti riferiti alla gestione di un fabbricato non può continuare l'amministrazione del medesimo fabbricato, pena l'esclusione da OggiCondominio; dovrà inoltre ed in ogni caso dare notizia immediata del medesimo eventuale procedimento al Comitato dei Garanti o Proviviri.

L'amministratore di condominio iscritto a OggiCondominio, non deve valutare interessi personali potenzialmente in conflitto con gli interessi del condominio che gestisce.

L'amministratore di condominio iscritto a OggiCondominio deve costantemente aggiornare la propria formazione, come richiesto per Legge, anche per via telematica, ma nei modi e nei termini fissati dal Consiglio Direttivo o dall'apposito centro studi da quest'ultimo nominato; l'associazione riconoscerà crediti formativi rilasciati anche da altre associazioni o enti di altra tipologia operanti nel settore condominiale o della casa, la quantificazione degli stessi verrà valutata insindacabilmente caso per caso da una speciale commissione nominata dal Presidente, valutati la valenza dei relatori intervenuti e l'importanza degli argomenti trattati. Il numero di crediti minimi annuali verrà stabilito dal Consiglio direttivo, in caso di mancato raggiungimento dei crediti minimi annuali, ad integrazione degli stessi il singolo socio potrà richiedere di sostenere un colloquio atto a verificare l'ottenuto aggiornamento anche per vie non ufficiali e tramite studi di carattere privato ottenuti tramite testi o pubblicazioni specialistiche.

L'amministratore di condominio iscritto a OggiCondominio, provvederà ad informare la propria clientela in merito alla propria denominazione, il titolo di studio, l'indicazione se l'attività viene svolta in forma individuale o societaria, e nel caso di società di persone o di capitali, indicare la sede principale di esercizio e le eventuali sedi secondarie con tutti i propri recapiti. Dovrà anche indicare gli estremi della polizza di assicurazione per responsabilità civile e l'indicazione di essere iscritto a OggiCondominio con numero di Iscrizione.

Articolo 4 – Rapporti tra amministratori di condominio iscritti a OggiCondominio

L'amministratore di condominio iscritto a OggiCondominio dovrà comportarsi verso gli altri associati in maniera corretta, leale e non denigratoria.



Centro Studi OGGICONDOMINIO

L'amministratore di condominio iscritto a OggiCondominio, in caso di passaggio delle consegne al nuovo amministratore del fabbricato gestito, deve mantenere un atteggiamento accorto e leale, agevolando la consegna della documentazione condominiale in suo possesso. Deve, altresì, fornire al subentrante la situazione finanziaria in modo da evidenziare la situazione di cassa, le attività, le passività condominiali, nonché le medesime movimentazioni di cassa dalla data di chiusura dell'ultimo esercizio fino al giorno del subentro.

Articolo 5 – Rapporto con gli organi associativi

L'amministratore di condominio iscritto a OggiCondominio ha il dovere di collaborare con tutti gli organi dell'associazione e, all'occorrenza e specificatamente nel caso di controlli sul proprio operato, rispondendo celermente ad eventuali specifiche richieste pervenutagli dagli organi esecutivi delle due associazioni.

L'amministratore di condominio iscritto a OggiCondominio ha il dovere di corrispondere la quota associativa ordinaria alle scadenze stabilite.

L'amministratore e gestore di condominio iscritto a OggiCondominio, dovrà consegnare all'atto dell'iscrizione Certificato dei Carichi Pendenti e idoneo documento atto a provare di NON essere iscritto nell'elenco protesti; tali documenti dovranno essere ripresentati in originale ed aggiornati ogni 3 anni di iscrizione.

Deve inoltre comunicare alla fine di ciascun anno associativo l'elenco sintetico dei condomini che amministra, anche in relazione all'art. 2.

Articolo 6 – Rapporto con i condomini

L'amministratore di condominio iscritto a OggiCondominio deve fondare sulla fiducia i rapporti con i condomini che amministra, tutelando gli interessi della globalità condominiale.

L'amministratore di condominio iscritto a OggiCondominio se non potrà più assolvere al proprio mandato, per motivi personali o per incompatibilità con i condomini amministrati, deve informare celermente l'assemblea chiedendo di essere sostituito nonché la OggiCondominio stessa.

L'amministratore di condominio iscritto a OggiCondominio deve rendersi concretamente reperibile, anche con l'ausilio di enti esterni convenzionati, nei momenti in cui è assente dal domicilio professionale o deve nominare un sostituto, comunicando il nominativo e/o recapiti a tutti i condomini amministrati.

L'amministratore di condominio iscritto a OggiCondominio, nel momento in cui viene investito dell'incarico, deve fornire in forma scritta un dettagliato preventivo al condominio (mansionario), in cui siano indicati nello specifico i costi del suo mandato.



Centro Studi OGGICONDOMINIO

L'amministratore di condominio iscritto a OggiCondominio deve svolgere il suo mandato secondo i principi indicati dal Codice Civile e dalle Leggi in materia; per interventi che necessitino della consulenza di professionisti iscritti in Ordini o Collegi, deve rivolgersi ai medesimi o a quelli che verranno di volta in volta suggeriti da OggiCondominio.

L'amministratore di condominio iscritto a OggiCondominio, in caso di reclami da parte dei singoli condomini, dovrà verificarne con diligenza la legittimità ed in quest'ultimo caso dare corso a soluzioni adeguate, facendosi coadiuvare anche dalla più vicina sede locale.

Articolo 7 - Rapporto con i fornitori di prestazioni e servizi

L'amministratore di condominio iscritto a OggiCondominio instaura direttamente i rapporti con i fornitori di prestazioni e servizi del condominio amministrato con la massima correttezza e lealtà.

Provvede al regolare pagamento delle prestazioni di cui beneficia il condominio e interviene affinché i fornitori del fabbricato prestino la propria opera con assoluta professionalità.

L'amministratore e gestore di condominio iscritto a OggiCondominio qualora decidesse di essere **"Certificato"** dall'Associazione (come dagli Art. 5, 6 e 19) si impegna inoltre:

- **A gestire** al meglio le proprietà immobiliari affidate, nell'interesse dei proprietari/condomini, utilizzando le adeguate procedure amministrative e tecniche, allo scopo di contenere i costi garantendo il comfort abitativo richiesto.
- **A presentare** in modo chiaro e puntuale il consuntivo e preventivo dei costi, gestendo inoltre l'incasso dei ratei richiesti.
- **A tutelare** e gestire le parti comuni, in modo adeguato, affinché tutti gli aventi diritto possano usufruirne appieno.
- **A garantire**, tramite la propria Responsabilità Fiscale, che siano rispettati tutti gli adempimenti richiesti dalle normative nazionali e locali vigenti
- **A verificare** che le necessarie coperture assicurative siano corrette ed aggiornate al valore effettivo dell'immobile, effettuando, con cadenza annuale, una ricerca di mercato al fine di ottenere il miglior rapporto costo/tutela assicurativa.
- **A tutelare**, in caso di danno condominiale, al meglio gli interessi dei proprietari coinvolti al fine di ottenere il giusto indennizzo.
- **Ad intervenire** con la necessaria tempestività, in caso d'emergenza, su segnalazione dei condomini, o di moto proprio, sulle parti comuni, per tutelare l'indennità fisica e la proprietà. Utilizzando, allo scopo, artigiani professionisti in grado di garantire un livello di lavoro e qualitativo idoneo alle necessità.



Centro Studi OGGICONDOMINIO

- **A ricercare**, confrontare in modo omogeneo e proporre vari preventivi per la realizzazione d'interventi straordinari autorizzati dall'assemblea condominiale, garantendo, a fronte della necessaria copertura economica, l'esecuzione dei lavori previsti, anche utilizzando, allo scopo, i necessari professionisti.
- **Ad assistere** i proprietari in caso di azione legale, prospettando i rischi ed eventuali costi connessi.
- **A NON trattenerne** per sé onorari superiori a quanto previsto dal mandato o specificatamente documentabile per spese vive o casi straordinari.
- **A presentare ogni anno** agli organi dirigenziali associativi l'idoneo documento atto a provare di NON essere iscritto nell'elenco protesti (così come previsto al precedente Art. 5) e **ogni due anni di iscrizione** il Certificato dei Carichi Pendenti (copia dei medesimi certificati verranno messi a disposizione da parte della dirigenza associativa anche della dirigenza locale di Help! Consumo & Lavoro).
- **A sostenere ogni 2 anni**, con una speciale commissione nominata dal Presidente, **un ulteriore colloquio**, previa visione anche dei "crediti formativi" nel frattempo ottenuti, atto a verificare la formazione periodica ed il corretto relativo apprendimento delle nozioni acquisite; **consiglio che eventuali deficienze in tale occasione verificate dalla commissione verranno comunicate al Comitato dei Garanti e Probiviri**, che, in funzione della gravità delle lacune appurate, potrà decidere le eventuali sanzioni di cui al precedente Art. 2.

Lo staff dirigenziale di OggiCondominio o persone specificatamente da queste ultime incaricate, possono eseguire controlli presso gli studi amministrativi degli Associati o tramite l'interpellanza dei Clienti degli stessi, anche senza preavviso per verificare che i propri Associati rispettino i dettami sopra riportati e nel totale interesse e "garanzia" dei Clienti medesimi; l'Associato qui sottoscrittore accetta integralmente le regole fissate dall'intero Codice Deontologico e in particolare la clausola di "controllo e verifica" qui riportata e il precedente Art. 2 nella sua globalità.

Il presente Codice Deontologico e di Condotta entra in vigore dalla data di approvazione da parte del Consiglio Direttivo e diviene operante nei confronti dell'associato OggiCondominio già al momento della iscrizione all'associazione.

Dichiaro di conoscere lo Statuto (Atto Costitutivo) integrale di OggiCondominio e di accettare integralmente le regole contenute nel presente Codice Deontologico

Luogo e data _____ FIRMA _____

Dichiaro inoltre di approvare specificatamente quanto previsto dall'Art. 2 e dall'Art. 5 e quanto previsto al terzultimo capoverso riportato prima della precedente firma a riguardo della possibilità



Centro Studi OGGICONDOMINIO

insindacabile di subire controlli anche presso il mio studio da parte di organi incaricati da OggiCondominio; nonché di accettare le speciali clausole vincolanti previste per i soci “Certificati” qualora avessi deciso o decidessi in futuro di associarmi in tale veste.

Luogo e data _____ FIRMA _____



Centro Studi OGGICONDOMINIO

MANSIONARIO DELL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE PROFESSIONALE

Premessa

La rappresentanza legale del condominio, così come prevista dall'art. 1131 Cod. civ., è insita nel mandato conferito all'amministratore (si tratta di una rappresentanza volontaria per effetto di un mandato collettivo).

Attribuzioni

Le attribuzioni dell'amministratore si articolano in:

Capo I - Prestazioni ordinarie;

Capo II - Prestazioni straordinarie.

Capo I)

Prestazioni ordinarie

In questa categoria rientrano le attività ricomprese nel mandato conferito all'amministratore ed incluse nel compenso concordato per tale mandato siccome corrispondenti e necessarie alla normale amministrazione del condominio e, specificatamente, le seguenti:

1. svolgimento di ogni attività correlata al ruolo di legale rappresentante del condominio (esempio: ricevere la corrispondenza e gli atti indirizzati al condominio);
2. custodia del registro dei verbali delle assemblee e di tutti i documenti del condominio, per i tempi previsti dalle vigenti normative;
3. cura dell'osservanza del regolamento di condominio;
4. tempestiva esecuzione delle delibere assembleari;
5. apertura e gestione del c/c bancario o postale del condominio, ove l'assemblea non disponga diversamente;
6. redazione del rendiconto annuale e del preventivo dell'anno successivo ed invio di copia degli stessi ai condòmini;
7. convocazione tempestiva - a mezzo di raccomandata A.R. o con mezzo equipollente e con indicazione degli argomenti all'ordine del giorno - dell'assemblea annuale e presenza alla medesima nonché, se richiesto, redazione del processo verbale;
8. convocazione della riunione annuale del consiglio di condominio (se esistente);
9. invio tempestivo, e comunque entro dieci giorni dall'assemblea, di copia del verbale della stessa a tutti i condòmini, assenti e presenti;
10. messa a disposizione dei condòmini che lo richiedano, previo appuntamento, dei documenti relativi al condominio e, prima dell'assemblea, dei documenti giustificativi delle spese nonché dell'estratto conto bancario o postale, con rilascio, se richiesto, di copia dei documenti anzidetti a spese dei singoli richiedenti;
11. predisposizione della disciplina dell'uso delle cose comuni e cura della prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo da assicurarne il miglior godimento a tutti i condòmini, nel rispetto delle norme vigenti, nonché svolgimento delle attività volte a conservare nel tempo il valore patrimoniale delle parti comuni degli immobili;
12. gestione dei rapporti tra il condominio e la Pubblica Amministrazione ed ottemperanza alle disposizioni della stessa;
13. cura, nell'interesse del condominio, dei rapporti tra il condominio medesimo ed i fornitori, gli eventuali dipendenti e collaboratori, gli eventuali professionisti esterni (anche incaricati della tenuta di eventuali libri paga), le proprietà contigue ed i terzi in genere;
14. ricerca dei fornitori e richiesta dei relativi preventivi;



Centro Studi OGGICONDOMINIO

15. richiesta dei preventivi per ogni intervento non compreso nel punto 7) delle prestazioni straordinarie;
16. adempimento degli obblighi fiscali ed amministrativi del condominio;
17. riscossione dei contributi dai condòmini, anche con tempestivo ricorso all'Autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 63 disp. att. C. c.;
18. erogazione delle spese occorrenti per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
19. compimento, anche mediante la promozione di procedure giudiziarie, degli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, con immediata comunicazione all'assemblea;
20. proposta all'assemblea della copertura assicurativa dell'edificio e compimento degli eventuali adeguamenti per la conseguente deliberazione assembleare;
21. accesso all'edificio condominiale ogni volta che se ne presenti la necessità, e comunque almeno una volta ogni tre mesi;
22. passaggio tempestivo delle consegne, in occasione del termine del mandato, da amministratore uscente ad amministratore subentrante;
23. comunicazione dei dati dei condòmini alle pubbliche autorità, con il consenso degli interessati e nei limiti imposti dalle normative vigenti, qualora richiesto;
24. compimento di ogni altra attività prevista dalle vigenti normative o comunque necessaria o utile per la gestione ordinaria dell'immobile e dei rapporti con i condòmini.

Capo II)

Prestazioni straordinarie

Rientrano in questa categoria le seguenti attività:

- 1) convocazione tempestiva - a mezzo raccomandata A.R. o in forma equipollente, con indicazione degli argomenti all'ordine del giorno - delle assemblee ulteriori rispetto a quella annuale e partecipazione alle stesse per tutta la loro durata, nonché, se richiesto, redazione del relativo processo verbale;
- 2) partecipazione all'assemblea annuale per la parte eccedente il limite di durata di tre ore, nonché partecipazione alla riunione annuale del consiglio di condominio (se esistente) per la parte eccedente le tre ore;
- 3) convocazione e partecipazione alle riunioni del consiglio di condominio (se esistente), ulteriori rispetto a quella annuale;
- 4) cura dei rapporti con la Pubblica Amministrazione (Comune, VVFF, ASL), nel caso d'interventi straordinari non ripetitivi;
- 5) convocazione e presenza alle riunioni di eventuali commissioni speciali;
- 6) compimento di ogni intervento necessario ed urgente nell'interesse del condominio;
- 7) compimento degli adempimenti di seguito riportati, nei casi di interventi straordinari sull'immobile condominiale previsti dai commi quarto e quinto dell'art. 1136 Cod. civ.:
 - richiesta dei preventivi;
 - sottoscrizione del contratto sulla base di schema preventivamente approvato dall'assemblea;
 - raccolta e contabilizzazione dei versamenti effettuati da parte dei singoli condòmini;
 - pagamento all'impresa degli acconti contrattualmente stabiliti e del saldo, a seguito di rilascio di specifiche certificazioni del direttore dei lavori;
 - rendicontazione finale e riparto definitivo della spesa straordinaria tra i condòmini;
 - espletamento delle incombenze, di competenza dell'amministratore, relative alle agevolazioni fiscali previste dalle disposizioni vigenti in favore dei condòmini (es.: IVA agevolata; riduzione IRPEF ecc.);
 - compimento di tutte le attività connesse agli adempimenti concernenti la sicurezza nel cantiere;



Centro Studi OGGICONDOMINIO

8) partecipazione, ove necessario, alle udienze davanti all'Autorità giudiziaria in relazione a vertenze nelle quali il condominio sia parte.

Per le prestazioni straordinarie il compenso per l'amministratore verrà determinato dall'assemblea all'atto della deliberazione delle stesse (e in tal caso nella medesima sede l'amministratore formalizzerà la propria accettazione del compenso così fissato) ovvero in via preventiva in una con il compenso di cui al Capo I.

AVVERTENZA

IL MANSIONARIO DEVE ESSERE RICHIAMATO NELLA DELIBERA DI NOMINA DELL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE O DI RINNOVO DELLO STESSO NELLA CARICA.