

1•2013

Organo Nazionale d'informazione dell'A.P.P.C. e dell'A.L.A.C.
Presidenza Nazionale: Piazza Verdi, 4/1 - 16121 Genova
Tel. 010 589672 - Fax 010 584268

www.appc.it

Segreteria Nazionale: Via Tripoli, 152 - 00199 Roma
Tel. 06 86201168 - Fax 06 86201662



ASSOCIAZIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
CASE

Fondata nel 1974

Piccola proprietà

*Una forte organizzazione
presente su tutto
il territorio nazionale
per cambiare
la politica della casa*

- 3** ASSEMBLEA NAZIONALE APPC • 6 giugno 2013
Relazione del Presidente
- 4** Relazione del Segretario Nazionale
- 8** Intervento del Vice Segretario Nazionale
- 9** Focus sulla riforma del condominio
- 10** Condominio - L'entrata in vigore della riforma
- 11** Dalle sedi locali: Parma • Savona •
Torre del Greco • Napoli
- 13** Meno tasse sulla casa per promuovere lo sviluppo
- 14** ALAC: Bari • Campania

Tariffa Regime Libero

"Poste Italiane S.p.A. - Spedizione in

abbonamento postale - 70% - DCB Genova"

In caso di mancato recapito restituire con
spedizione a carico di:

Associazione Piccoli Proprietari Case

Piazza Verdi, 4/1 - 16121 Genova

Riunione di condominio?
Metti il risparmio
all'ordine del giorno.



A CIASCUNO IL SUO CLIMA.

Europam ti permette di decidere
quando e come riscaldare casa tua.

Numero Verde
800-444-333

Europam, azienda leader nel settore energetico, soddisfa il tuo bisogno di calore camera per camera pur mantenendo l'impianto centralizzato, attraverso un servizio energia con tecnologie avanzate. Chiama e scopri com'è facile avere il clima che desideri risparmiando.

EUROPAM
Energia per la vita.

ASSEMBLEA NAZIONALE APPC • 6 GIUGNO 2013

Relazione del Presidente

Care amiche, cari amici,
a nome della dirigenza e degli iscritti genovesi vi rivolgo un caloroso benvenuto nella nostra città e vi ringrazio per aver deciso di dedicare il vostro tempo ad APPC ed al suo futuro.

Mai come in questa occasione l'assemblea è chiamata ad assumere decisioni fondamentali, direi quasi rifondative, che non potranno non incidere profondamente ponendo i presupposti per la sopravvivenza e lo sviluppo della nostra associazione. A La Spezia, a Giugno dell'anno scorso, ci eravamo incontrati perché le peggiorate condizioni di salute del Segretario Generale Leandro Gatto e la conseguente inevitabile riduzione del suo impegno in associazione ci avevano posto nella difficile condizione di interrogarci con preoccupazione circa il futuro della associazione stessa, della quale Gatto è sempre stato l'anima organizzativa.

Nei mesi successivi abbiamo avviato sia un percorso di riflessione circa le possibili evoluzioni organizzative a livello nazionale ed i conseguenti adeguamenti statutari, sia un processo riorganizzativo della sede genovese.

Tutto ciò assumendo come punti cardinali di riferimento le seguenti esigenze:

- a) Crescita organizzativa della APPC come associazione nazionale;
- b) Superamento della commistione degli organi nazionali con gli organismi genovesi;
- c) Sviluppo della capacità di iniziativa sia in termini di servizi agli associati che di incidenza politica.

È quindi stata elaborata una proposta di nuovo statuto sulla quale tutte le sedi sono state chiamate a riflettere e ad esprimersi.

Le linee guida possono essere così sintetizzate:

- 1) Una nuova struttura dirigenziale nazionale composta dal Presidente e da tre Vice presidenti, nonché da un Segretario generale nazionale e da quattro Vice segretari.
- 2) Una assemblea nazionale composta dai delegati delle diverse sedi in rapporto agli iscritti di ciascuna sede.
- 3) La possibilità di costituzione di un fondo nazionale alimentato dai contributi di tutti gli iscritti sul territorio nazionale per il finanziamento delle attività di livello nazionale.

Quanto a quest'ultimo fondo, sottopongo alla vostra rifles-



sione e valutazione che una più efficace capacità della associazione di interagire con i media e con le istituzioni non può prescindere da un investimento economico in alcuni strumenti operativi:

- un centro studi;
- una manifestazione nazionale a Roma;
- un addetto stampa a Roma.

Credo che con un piccolo sforzo da parte di tutti si potrà dare all'APPC operatività e visibilità nazionali.

Per quanto concerne le nostre politiche associative in termini di proselitismo e di fidelizzazione ai nostri servizi, ritengo che il futuro ci riservi buone opportunità rappresentate dalla riforma del Condominio e dall'apparente intenzione del Governo di rivedere l'IMU, peraltro attenuate dalla crisi economica delle famiglie e dei lavoratori, autonomi e non, e dalla riduzione forzata delle spese.

Il mio suggerimento è nel senso di introdurre tariffe associative agevolate per le categorie più in difficoltà (ad esempio pensionati con una sola casa, disoccupati e cassa integrati, lavoratori autonomi costretti a cessare l'attività) per le quali si potrebbe deliberare una quota associativa ridotta.

Dovremo però essere anche capaci di ampliare la gamma dei servizi introducendo la registrazione dei contratti di locazione, la tenuta di corsi di formazione per i piccoli proprietari-condomini e altro.

ASSEMBLEA NAZIONALE APPC • 6 GIUGNO 2013

Relazione del Segretario Nazionale

Saluto tutti gli intervenuti con viva cordialità. Un saluto particolare al ns. presidente nazionale, avv. Marco Evangelisti, al quale va tutta la stima e l'apprezzamento per essere stato il nostro sicuro punto di riferimento: il vero faro dell'APPC e per averci così a lungo, magistralmente, rappresentati in tutte le sedi. Vi porto l'abbraccio ed il saluto più affettuoso e cordiale del segretario generale, Leandro Gatto: motivi di salute lo tengono, già da tempo, lontano dalla vita associativa. Ci manca la sua figura carismatica ed il suo stile aggressivo e battagliero, stile che, nel tempo, ha saputo affinare e che ha sempre contraddistinto tutta l'attività associativa: a questo stile noi dobbiamo certamente ispirare le nostre nuove battaglie. Suo desiderio è che ora l'APPC faccia quel salto di qualità per il quale si è tanto lavorato nel tempo e che impone un rinnovamento di tutta la struttura da attuarsi con un vero decentramento. Il percorso di questi quattro anni è stato certamente impegnativo, e, quando il segretario generale ha lasciato il timone dell'associazione, noi tutti del direttivo: Marco Evangelisti, Mario Fiamigi, Paolo Gatto, Fabio Coglitore, ed il sottoscritto abbiamo cercato di fare squadra per non perdere la rotta e per giungere al meglio in porto. Un grazie sincero a tutti gli intervenuti a questa Assemblea nazionale nella quale siamo chiamati a riflettere sul realizzato, ma soprattutto a fare il punto sulle sfide che dovremo affrontare.

Stiamo per celebrare il quarantesimo della nostra Associazione. Non faccio l'exkursus delle esperienze vissute, ma mi pare doveroso sottolineare che da quel lontano 1974 siamo certamente cresciuti e, visto che stiamo raggiungendo quella che, per convenzione, è l'età matura, siamo chiamati ad agire con maggiore consapevolezza ed equilibrio, perché l'Associazione possa acquisire un ruolo sempre più incisivo e determinante.

Più avanti ascolteremo i vostri suggerimenti per le iniziative da intraprendere per celebrare questo significativo compleanno.

Nell'ultimo anno ci ha addolorato la perdita di due validi collaboratori, che hanno lasciato un segno indelebile nell'attività associativa sia in idee che in umanità, mi riferisco al caro amico Maurizio Santolini della sede di Milano, scomparso circa un anno fa, e ad Appio Antonio, che tanto ha dato alla sede di Matera, e la cui scomparsa è di poche settimane orsono.

Continueremo a lavorare anche nel loro ricordo perché Loro nell'APPC credevano veramente.

Prima di addentrarmi su risultati perseguiti e su programmi mi pare doveroso ringraziare la Sede di Genova per aver fin qui sostenuto le necessità materiali dell'Associazione, auspico di poter contare sul suo tangibile sostegno anche per il futuro, un ringraziamento particolare va alle segretarie Giovanna e Paola per la loro concreta collaborazione, ma è doveroso ringraziare anche la sede spezzina che in questi anni ha soste-

Relazione del Presidente

[segue dalla prima](#)

Vengo ora alla vocazione della associazione ed alla sua linea di politica della casa.

È mia convinzione che alla essenziale ed irrinunciabile battaglia per una più giusta impostazione della fiscalità immobiliare e per una consistente riduzione del prelievo, ed alla altrettanto storica lotta per la liberalizzazione delle locazioni (sostanziale e non solo apparente), debbano affiancarsi altri settori di interesse sui versanti nuovi che il vivere contemporaneo propone.

Penso ai progetti di smart city, all'esercizio di un più ficcante controllo sui bilanci dei comuni e delle regioni, alle problematiche delle barriere architettoniche nei luoghi pubblici, in generale alle politiche dell'ambiente urbano.

Il nostro angolo visuale non può essere distratto dal pre-

sente, ma deve altresì non perdere la prospettiva del futuro. Abbiamo ricevuto una grande associazione e dobbiamo caricarci della responsabilità e dell'orgoglio di farla non solo sopravvivere, ma crescere ancor più.

Concludo ringraziando tutti – dirigenti, militanti, soci – per l'impegno profuso fino ad oggi, impegno che ci ha consentito di diventare una delle maggiori realtà associative della casa e che ci può consentire di raggiungere più ambiziosi obiettivi. Un ringraziamento particolare a Flavio Maccione che con gli amici di La Spezia si è fatto carico, in un momento particolare, degli incombenti di segreteria e di organizzazione.

Avv. Marco Evangelisti

nuto tutte le necessità della segreteria nazionale organizzativa e le segretarie Giada e Ramona per l'impegno profuso, troppo spesso anche oltre l'orario di servizio.

Un ringraziamento particolare vada ai vicesegretari nazionali: Ramona Gris, Mariano Da Prati, Simone Mauro e Guido Messina, per la collaborazione, la disponibilità dimostrata e l'impegno nel coordinamento.

Questa Assemblea nazionale cade in momento molto difficile e delicato per il nostro Paese.

Stiamo attraversando una profonda crisi politica ed economica e, per rimanere nell'immediato, dal governo tecnico, unica strada percorribile per rimettere in sicurezza i Conti, siamo passati ad un governo politico di larghe intese.

Sappiamo tutti quali pesi fiscali, a rischio oppressione, hanno colpito la casa!

Proprio il mattone, in nome di salviamo il Paese, è stato oggetto di un'imposizione fiscale senza precedenti, come se si fosse voluto punire chi con sacrificio ha perseguito l'obiettivo di un tetto, e come se si fosse voluto dimenticare il dettato costituzionale dell' art. 47 che tutela il risparmio quale elemento fondante del progredire in una libera economia.

Ancora una volta si è voluto incidere sulla tassazione della casa anziché colpire i costi della politica ed attuare un contenimento della spesa pubblica.

Pur avendo fatto sentire la nostra vibrata protesta nelle varie sedi istituzionali, il governo Monti ha reso operativa la diabolica IMU, il cui risultato non è stato tanto lo svuotare completamente le tasche degli Italiani, ma il togliere loro qualsiasi voglia di investimento o di conservazione del patrimonio edilizio esistente, e, tra lo scoramento generale, ha colpito, di nuovo la 1^a casa.

Ma la nostra opera di martellamento costante nei confronti delle forze politiche sembra avere fatto breccia e sembra essere sfociata con il governo Letta, in un cambio di rotta, anche se occorre vigilare, non abbassare la guardia ed insistere.

Infatti, non abbiamo mai smesso di contrastare le scelte politiche contro la casa, attraverso innumerevoli comunicati e conferenze stampa, lettere aperte agli organi istituzionali per denunciare i gravi squilibri fiscali derivati, perché in una economia completamente asfittica, è assolutamente necessario rimodulare l'imposizione fiscale per perseguire sviluppo e crescita in quanto ogni rilancio parte proprio dal mattone.

Auspico che la compagine governativa possa fare correzioni che ci liberino dai carichi che hanno affossato completamente il settore casa, già colpito dal clima di incertezze, dalle ripercussioni negative dei mercati finanziari, e dalla sfiducia di famiglie ed operatori per cui il comparto delle nuove costruzioni ha perso oltre il 25% e, più in generale, si sono persi centinaia di migliaia di posti di lavoro.

In questi quattro anni le sinergie si sono concentrate sulle finalità cardine della nostra associazione, che ha sempre operato in un contesto di piena libertà, senza condizionamenti e

COMITATO ESECUTIVO NAZIONALE 2013-2017

Collegio Revisori dei Conti

Marco Carossino

Vincenzo Vecchio

Arnaldo Cogni

Supplenti

Roberto Negro

Cristina Biasi

Collegio Proviviri

Massimo Sicios

Tommaso Songini

Claudio Monterotti

Supplenti

Vincenzo Peritore

Davide Natale

Presidente Nazionale Onorario

Leandro Gatto Genova

Presidente Nazionale

Marco Evangelisti Genova

Vice Presidente Nazionale Vicario

Fabio Coglitore Roma

Vice Presidente Nazionale

Rocco Mastrangelo Napoli

Vice Presidente Nazionale

Mario Fiamigi Genova

Segretario Generale Nazionale

Flavio Maccione La Spezia

Vice Segretari Nazionali

Ramona Gris La Spezia

Rosa Maria Ghirardini Parma

Giuseppe Simone Bari

Mariano Da Prati Pavia

fuori da qualsiasi schieramento politico e se gli obiettivi che ci eravamo fissati sono stati centrati, è stato grazie al nostro pervicace impegno ed al sostegno delle migliaia di associati dislocati su tutto il territorio nazionale che continuano a credere in noi.

Oggi possiamo registrare una elevata capillarità sul territorio e la maggiore presenza ci ha permesso di creare nuovi punti di riferimento laddove finora non eravamo presenti, quindi il nostro più caloroso benvenuto ai rappresentanti delle sedi di Verona, Vicenza, Agropoli, Avellino, Salerno, Gaeta ed ai nuovi rappresentanti della sede di Torino.

Altre sedi sono in fase di allestimento, quasi pronte ai nastri di partenza, come Reggio Calabria e Cagliari.

È da rilevare che la sede-madre di Genova, col trasferimento degli uffici, ha fatto un notevole salto di qualità, sia dal punto di vista spaziale-organizzativo, che di immagine.

Col nuovo sito internet nazionale i contatti sono stati più frequenti ed in tempo reale, ma mi aspetto maggiore partecipazione: il sito deve creare momenti di interazione ed essere fulcro dell'attività sindacale: qui ciascuno può fare sentire la sua voce: è demoralizzante se lo fanno così in pochi.

La voce dell'associazione con la rivista della piccola proprietà, spazio dedicato alla vita associativa, all'informazione e ad approfondimenti ha acquisito una veste più accattivante, grazie anche all'estro ed all'operatività dell'avv. Mario Fiamigi, che ringraziamo, ma ci aspettiamo, da parte di tutti, presenze e contributi spontanei e costanti nel tempo.

Non sto ad enumerare i convegni, le conferenze a tema che si sono tenute in molte sedi e città e che hanno ottenuto buona visibilità sulle principali testate, su televisioni ed internet.

Ora, per meglio rispondere alle richieste delle sedi territoriali occorre potenziare in modo che diventi il fiore all'occhiello dell'associazione il nostro "Centro Studi" perché possa dare valido contributo ed apporto pragmatico, in tempo reale, per approfondimenti, chiarimenti, analisi di normative e per essere sostegno, faro e porto sicuro per quanti vi faranno riferimento. È in questa sede che proponiamo di intitolarlo alla memoria di coloro che nel passato hanno lavorato contribuendo alla crescita dell'associazione: Giustino Genuario e Maurizio Santolini.

A livello sindacale possiamo dire di avercela fatta con la tassazione separata sui redditi da locazione con l'introduzione della cedolare secca, anche se gli effetti sul mercato dell'affitto non sono stati quelli sperati. Si è ottenuto anche il rilancio dei contratti agevolati nei Comuni ad alta tensione abitativa, laddove le sedi territoriali si sono fatte parte attiva per sensibilizzare l'Ente locale ad introdurre aliquote fiscali meno pesanti.

Ma sono molti gli impegni che ci attendono, provo ad elencarne alcuni:

- superamento dell' IMU,
- revisione delle rendite catastali,

- no al blocco degli sfratti e tutela del locatore contro il rischio di morosità prolungata,
- riforma dei contratti di locazione ad uso transitorio e ad uso commerciale, in una logica di liberalizzazione,
- nei Comuni ad alta tensione abitativa ottenere la certificazione di congruità dei canoni da parte delle organizzazioni di categoria,
- interventi correttivi sulla riforma del condominio,
- le agevolazioni fiscali su ristrutturazioni e risparmio energetico devono essere inserite nell'ordinamento per divenire permanenti,
- istituzione di un fondo di garanzia a tutela delle fasce deboli per evitare l'esproprio della 1^a casa a chi ha contratto un mutuo che non riesce più a pagare a causa della perdita del posto di lavoro,
- riqualificazione e sviluppo del patrimonio di edilizia pubblica.

Occorre recuperare il vero ruolo sindacale dell'associazione, con quella aggressività che, già nel passato, ci ha contraddistinti e condotto ad innumerevoli vittorie con ampi riconoscimenti anche sul piano sociale.

È fondamentale ritessere e potenziare tutti i collegamenti con istituzioni, forze politiche, sindacali e associazioni di categoria facendo sentire viva, puntuale e costante la nostra presenza, per rispondere alle aspettative della categoria che rappresentiamo.

Dal punto di vista organizzativo la parola d'ordine è decentramento.

Abbiamo visto che l'opera di vicesegretari e coordinatori ha cominciato a funzionare in modo più capillare sul territorio, anche se c'è bisogno di maggiore efficienza, coordinazione e flessibilità sia a livello centrale che periferico perché le iniziative promosse dal centro e dalla periferia arrivino a tutti.

Con l'approvazione del nuovo statuto potremo, poi, contare su una struttura più agile e flessibile

Vicesegretari e coordinatori di concerto dovranno affinare i loro compiti per programmare, uniformare attività ed iniziative delle sedi territoriali.

Roma dovrà divenire epicentro e cuore propulsivo di tutte le attività dell'Associazione

È arrivato anche il momento di istituire un ufficio stampa in Roma, per dare voce e maggiore risonanza alle richieste in campo istituzionale, per divulgare le attività e per rispondere meglio alle aspettative del piccolo proprietario.

Altri strumenti da adottare quali videoconferenze, ecc. dovranno renderci i compiti più facili.

Le sedi territoriali organizzeranno conferenze e dibattiti, in ambito locale, per informare e rispondere alle esigenze degli associati su temi di grande presa come la riforma del condominio e la tassazione sulla casa e quant'altro.

È auspicabile, poi, creare un coordinamento fra tutte le Com-

missioni APPC, ma anche con ALAC per fare conoscere alla base le iniziative intraprese da entrambe le organizzazioni e per uno scambio di sinergie.

Ritengo opportuno dare attuazione ad un programma di formazione dei dirigenti e del personale, sia esso volontario o dipendente, per rendere un migliore servizio agli associati.

L'istituzione di corsi per consulenti immobiliari e locazionisti, anche in collaborazione con l'Università, cui partecipino gli operatori APPC, potrebbe costituire un vero salto di qualità.

Devo aggiungere che la segreteria nazionale, sollecitata da più parti, sta lavorando alla stipula di una convenzione, a livello nazionale, sulla garanzia fideiussoria bancaria per i contratti di locazione: contiamo a breve di portare a termine l'operazione.

Di concerto con la commissione tecnica nazionale si esaminerà la fattibilità di convenzioni nazionali con enti commerciali per spuntare facilitazioni agli associati, rendendo loro un servizio vantaggioso.

Non perdiamo di vista che migliori servizi agli associati e più attività sindacale sono fattori di crescita per l'associazione.

Questo è il momento di fare squadra, visto il venir meno di una guida di grande capacità ed esperienza come quella di Leandro, che ha sempre avuto un effetto coinvolgente e trascinate. Dobbiamo serrare le fila per rilanciare l'Associazione e sono certo che, col contributo costruttivo di tutti, ma veramente di tutti, possiamo farcela.

Grazie e buon lavoro!

dott. Flavio Maccione

APPC • CONSIGLIO DIRETTIVO 2013-2017

ABRUZZO	Andrea D'Innocenzo
BASILICATA	Eustacchio Appio
CALABRIA	Gianfranco Froio - Peppino Vallone
CAMPANIA	Rocco Mastrangelo - Davide Natale - Chiara Pompea Mastropietro - Patrizia Menella
EMILIA ROMAGNA	Debora Lolli - Marco Giordano - Gabriele Cesari Fabio Matta - Rosa Maria Ghirardini - Anna Maria Calvi
FRIULI VENEZIA GIULIA	Serafino Marchò Lunet
LAZIO	Sergio Coglitore - Fabio Coglitore - Daniela Coglitore - Gianfranco Saba - Flavia Siviero Florinda Peppo
LIGURIA	Marco Evangelisti - Leandro Gatto - Paolo Gatto - Mario Fiamigi - Giovanna Guarnieri - Paola Mongiardino - Luca Spera - Marco Carossino - Massimo Sicios - Ugo Borlasca - Davide Pincelli - Rosita Maccione - Gianluca Vio - Emilio Soraci - Roberto Ruggia - Cristina Biasi - Ramona Gris - Flavio Maccione - Massimo Bellandi - Giada Maccione
LOMBARDIA	Francesca Santolini - Tommaso Songini - Alberto Conti - Libero Franzini - Anna Perrotta Arnaldo Cogni - Giulio Franzini - Filippo Giancola - Massimo Vecchio - Alberto Bonetti Vincenzo Vecchio - Maria Sofia Piacentino - Andrea Galla - Mariano Da Prati - Davide Bisi - Gianfranco Fiandaca
MARCHE	Claudio Monterotti - Marco Monterotti - Emanuela Scopa - Cristina Monica Monterotti
MOLISE	Pasquale Vitale
PIEMONTE	Valentina Cellamaro - Rossella Collasanto - Sandro Marrangon - Michele Pedone - Maurizio Donetti - Emanuela Bodello Sabrina Iberti - Alessandra Iberti - Giorgio Mancini
PUGLIA	Mauro Simone - Giuseppe Simone - Michele Lops - Giampaolo Ladisa - Marco Marangelli - Giuliana Bertirromo - Mauro Scotti
SARDEGNA	Monica Deias - Bruno Orrù - Antonello Solinas - Salvatore Poddi - Adolfo Valentino Brunzù - Maria Vittoria Capitone - Luigi Mura - Giampiero Carta
SICILIA	Guido Messina - Dario Messina - Giuseppe D'Accardi
TOSCANA	Gianfranco Rosati - Ildebrando Zanobini - Matteo Beretta Giuseppe Zurli - Mario Guastalli
TRENTINO ALTO ADIGE	Luciano Martini - Alda Paganelli
UMBRIA	Claudio Moretti - Mauro Gianguilli
VALLE D'AOSTA	Aurelio Amicosante
VENETO	Vincenzo Peritore - Tiziana Zarantonello - Simone Tagliaferro - Alberto Ronco - Antonio Zurma

ASSEMBLEA NAZIONALE APPC • 6 GIUGNO 2013*Intervento del Vice Segretario Nazionale Mariano Daprati*

Buon giorno a tutti gli associati APPC. Sono Mariano Daprati uno dei Vice Segretari Nazionali della nostra associazione. In questo mio breve intervento vorrei sottolineare l'importanza dell'attività svolta da APPC su tutto il territorio nazionale, per cercare di difendere i piccoli proprietari di case dai continui attacchi rappresentati da tasse, tutela giudiziaria quasi inesistente (i piccoli proprietari concedono il godimento di un bene del valore di diverse decine o centinaia di migliaia di euro ad un altro soggetto che promette di pagare un corrispettivo mensile per l'affitto, in seguito pagherà? e se non pagherà, quando, il piccolo proprietario potrà riavere il suo bene e con che danno? Burocrazia sempre più complessa e varia (esempio le difficili regole e prassi da seguire per la cedolare secca – raccomandata all'inquilino o indicazione in contratto dove ogni ufficio delle entrate da indicazioni diverse). Balzelli aggiuntivi sempre nuovi vedi ACE, contabilizzazione del calore e altro. L'attività dell'APPC è svolta principalmente sul campo, da tutte le sedi periferiche che rappresentano il punto di forza quindi della nostra associazione, in quanto sempre immerse ed a contatto con tutte le problematiche che investono i piccoli proprietari di case. Per quanto riguarda la mia esperienza da Vice Segretario, devo innanzitutto ringraziare tutta la Presidenza ed in modo particolare il segretario Flavio Maccione per l'aiuto e lo stimolo che non mi hanno mai fatto mancare. Ho potuto, tra le tante cose fatte, constatare l'amicizia e lo spirito di corpo che nascono, in modo direi automatico, tra i vari rappresentanti della nostra associazione (forse perché tutti parliamo la stessa lingua per senso di obiettivi e disponibilità di tempo personali). Di tanti episodi visti e seguiti in prima persona mi piace ricordarne due in particolare ossia la capacità reattiva della sede di Milano alla scomparsa di Maurizio Santolini (con lui e Giustino Genuario era nata una mia personale amicizia, molto stretta e sentita). Capacità reattiva che si è poi concretizzata nell'elezione del nuovo Presidente Francesca Santolini figlia di Maurizio, segno di continuità e rilancio dell'attività della sede stessa. Poi la ricostituzione della sede di Torino, dove abbiamo individuato negli entusiasti ed esperti Michele Pedone, Valentina Cellamaro e Sandro Marangon i nostri nuovi rappresentanti nel Capoluogo Piemontese. La barba bianca di Michele Pedone presente in sala, la dice lunga ben più del suo peraltro invidiabile curriculum di operatore immobiliare, sulla sua esperienza. Vorrei concludere qui augurando alla nuova APPC, che uscirà da questa assemblea, di continuare con successo nella difesa del piccolo proprietario di case. Concedetemi solo un'ultimo saluto ed attestato di stima a Leandro Gatto, ottimo dirigente APPC ed esempio per tutti noi.

NOI SIAMO L'APPC**Realizzato l'inno dell'APPC**

A cura di RAMONA GRIS della sede della Spezia è stato realizzato l'inno dell'APPC, che è stato presentato in occasione dell'assemblea Nazionale tenutasi in Genova l'8 giugno 2013.

Una vera opportunità di condivisione per tutti gli associati e per le sedi APPC: può divenire un elemento di apertura e/o di chiusura di manifestazioni, convegni, conferenze e quant'altro.

L'inno è cantato da FLAVIA SARDELLA ed è stato prodotto da R. BORGHETTI ed E. BOTTI.

Tutti coloro che fossero interessati a questa proposta possono richiedere il CD a Ramona presso la sede della Spezia: recapito telefonico 0187 704521.

Congratulazioni per la bella e simpatica iniziativa.

Si riporta, di seguito, il testo della canzone.

Flavio Maccione - Segretario generale APPC

SIAMO L'APPC

*Storia ormai di 40 anni fa,
per essere precisi un po' di più,
di battaglie per la piccola proprietà,
adesso noi siamo la più grande tribù
siamo tantissimi e siamo in tutte le città
per far crescere e difendere la piccola proprietà.*

**Siamo l'Appc, la casa delle case è qui,
per reclamare l'equità
contro le tasse sulla nostra proprietà.**

*Siamo l'Appc e stiamo tutti bene qui,
qui tutti hanno ospitalità,
tutele e identità
qui c'è la volontà
di unire e vincere,
sì, tutto questo è qui,
siamo l'Appc.*

*Quante lotte per difenderci
e che strada lunga ci ha portato qua,
che conquista è stata espanderci,
con la sola forza della nostra volontà.*

**Siamo l'Appc, la casa delle case è qui,
per reclamare l'equità
contro le tasse sulla nostra proprietà.**

*Siamo l'Appc e stiamo tutti bene qui,
qui tutti hanno ospitalità,
tutele e identità
qui c'è la volontà
di unire e vincere,*

sì, tutto questo è qui, siamo l'Appc.

FOCUS SULLA RIFORMA DEL CONDOMINIO

a cura del Centro studi di economia immobiliare "Antonino Caridi" della sede della Spezia

La riforma del condominio è stata oggetto di un focus edito dalla sede spezzina APPC e curato dal suo Centro studi di economia immobiliare "Antonino Caridi" nell'intento di rendere un servizio di informazione al piccolo proprietario, affinché prenda coscienza e consapevolezza dei contenuti della nuova Legge 220 dell'11.12.2012 nell'imminenza della sua entrata in vigore.

Il trattato è stato elaborato dall'avv. Marco Angelini, membro della Commissione legale nazionale APPC, che nella stesura ha saputo fare chiarezza, dare informazione e rendere l'argomentazione di facile consultazione anche ai non addetti ai lavori.

Addentrandoci nel tema si evidenzia che ci si trova di fronte ad "una riforma già tutta da riformare". L'apertura polemica è dovuta alla delusione per ogni aspettativa di profondo cambiamento che non c'è stata, in quanto, a cosa fatta, alla riforma è mancato quel salto di qualità che anche l'APPC aveva richiesto e che si attendeva.

Nel leggere il testo legislativo, cogliendo modifiche e cambiamenti, ci si accorge che si poteva e si doveva fare di più e meglio, ma è fallita quella revisione radicale, che tanto si auspicava: ne è mancato il coraggio e si è persa l'occasione per modernizzare "l'istituto del condominio" rendendo le regole più con-

formi a quelle che si incontrano negli altri paesi dell'Unione Europea. Altro sarebbe stato attuare quella rivoluzione copernicana che attribuisse al condominio quella capacità di soggettività giuridica, certamente limitata alla gestione delle parti comuni ed ai rapporti con i terzi, fornitori e creditori, che lo avrebbe distinto dalle persone fisiche del condominio. L'innovazione avrebbe richiesto, però, un impianto normativo diverso da quello che ci ha condizionato per settanta anni ed il Condominio avrebbe smesso di essere considerato un "ente di gestione", e così non sarebbe stato più necessario dovere ricorrere ai soliti continui escamotage e si sarebbero potuti risolvere molti problemi.

Ma l'andirivieni dei disegni di legge proposti, riproposti e modificati nelle sedi parlamentari, alla fine ci hanno consegnato una riforma che ha captato ed inglobato molte delle innumerevoli elaborazioni della giurisprudenza, che nel tempo si sono tradotte in una molteplicità di pronunce. Va rilevato, perlomeno, che la volontà di recepire, durante l'iter, certi interventi delle associazioni della proprietà ha inciso su norme che, se introdotte, avrebbero creato conflittualità danneggiando e proprietari e amministratori.

dott. Flavio Maccione

INTERVENTO DEL PRESIDENTE NAZIONALE APPC ALLA TRASMISSIONE TELEVISIVA **BALLARÒ**

*Il presidente nazionale avv. Marco Evangelisti, nella trasmissione **Ballarò** di ieri è intervenuto nel servizio dedicato ai fabbricati di categoria A/1, che comprendono quelle unità insistenti in zone di pregio, con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifinitura di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale, sottolineando che la provincia di Genova ha un gettito sulla fiscalità della casa anomalo e sproporzionato a fronte di abitazioni che hanno perso le caratteristiche di lusso.*

Il servizio è nato dalla richiesta di una proprietaria che deve determinare l'IMU secondo la rendita della categoria catastale A/1 per una casa che ha perso ogni originaria caratteristica.

Questa stigmatizzava appunto che la sua abitazione principale, classata A/1, secondo il dettato della Legge n. 652 dell'11.09.1939, ha perso ogni peculiarità iniziale, ma incontra difficoltà per riuscire ad ottenere un declassamento da parte dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.

Oggi sono molti gli edifici le cui iniziali caratteristiche costruttive di pregio sono da considerare ampiamente superate e che insistono in zone che hanno perso pregevolezza in quanto divenute degradate, o altamente inquinate e rumorose con perdita della vista mare a causa di insediamenti industriali e civili, pertanto questi immobili sarebbero da declassare, altrimenti il cittadino diviene oggetto di vessazione in quanto continua a pagare quanto di fatto non sarebbe dovuto.

Un plauso all'intervento qualificato del nostro presidente che è stato certamente apprezzato dal pubblico ed ha elevato l'immagine dell'APPC a livello nazionale.

È possibile rivedere la puntata della trasmissione Ballarò dell'11.06.c.m. sul sito: www.ballaro.rai.it

CONDOMINIO • L'ENTRATA IN VIGORE DELLA RIFORMA



Ol 18 giugno 2013 entra ufficialmente in vigore la **Legge 220/2012 di Riforma del Condominio negli edifici**. In questi sei mesi di *vacatio legis* dalla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del 17 dicembre 2012, la legge di Riforma è stata già oggetto di proposte modificative avanzate dall'ALAC - APPC e dalle altre numerose associazioni di categoria, che hanno partecipato, tra l'altro anche all'iniziativa "**Correggi la Riforma**" del Sole 24 ore. Le proposte correttive faranno parte di un progetto di legge che, si auspica, possa essere discusso in una commissione mista, composta da parlamentari e da coloro che realmente svolgono la professione di amministratore di condominio. Le modifiche che potrebbero essere discusse sono:

- l'**eliminazione del fondo obbligatorio** per i lavori straordinari, in quanto la situazione di crisi in cui grava il nostro Paese renderebbe impossibile l'attuazione di quanto previsto all'ultimo comma dell'art. 1135 c.c., comportando un blocco nelle gestioni condominiali;
- il quorum dei quattro quinti indicato all'**art. 1117 ter** relativo alla modificazione delle destinazioni d'uso, in quanto troppo gravoso e superfluo, giacchè in precedenza l'art. 1120 c.c. delle innovazioni includeva con un quorum nettamente diverso la possibilità per i condomini di deliberare la modifica della destinazione d'uso delle parti comuni;
- la **revisione del quorum relativo all'eliminazione delle barriere architettoniche**, che il novellato art. 1120 c.c. prescrive con la maggioranza dell'art. 1136 c.c., secondo comma, mentre la legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche del 1989 consentiva il quorum di un terzo. Quindi in questo caso la Riforma sembra aver addirittura aumentato il suddetto quorum;

- la risoluzione del dubbio interpretativo dell'**art. 69 delle disp. att. c.c.** "unanimità o maggioranza" relativo all'approvazione delle tabelle millesimali;
- indicazioni più precise per l'**aggiornamento obbligatorio degli amministratori di condominio**: monte ore – temi – controllo dell'aggiornamento – soggetti abilitati all'aggiornamento e numero di crediti annuali;
- rivisitazione delle "gravi irregolarità" che comportano la revoca dell'amministratore, indicate in particolare al **punto 7 dell'art. 1129 c.c.** È stata considerata troppo severa la suddetta disposizione che consente la revoca dell'amministratore per gravi irregolarità, quale la mancata cura dell'anagrafe condominiale e degli altri registri obbligatori previsti dalla legge di riforma.
- Definizione del soggetto legittimato all'irrogazione delle **sanzioni relative all'infrazione del regolamento di condominio**: amministratore o assemblea dei condomini?

Oltre alle numerose responsabilità in capo all'amministratore, molti addetti ai lavori, auspicano un intervento anche per la figura del Presidente dell'assemblea, il quale durante lo svolgimento dell'adunanza riveste un ruolo fondamentale con forti responsabilità anche personali. Il legislatore avrebbe potuto prevedere una formazione anche per la figura del Presidente di assemblea il quale, oltre alla conoscenza della nuova normativa, dovrà avere le competenze per il calcolo dei millesimi e delle presenze per ciascuna deliberazione e costituzione dell'assemblea, controllo delle deleghe, che secondo la riforma dovranno essere presentate in forma scritta, effettuare il controllo sulle deleghe anche affinché nessuna delega sia conferita all'amministratore, il quale, appunto, secondo la nuova normativa non potrà ricevere deleghe per qualunque assemblea.

Ancora molti addetti ai lavori, chiedono al legislatore uno strumento più efficace rispetto alla procedura di decreto ingiuntivo per combattere la morosità in condominio, diventata oramai prassi abituale e corrente.

Dal 18 giugno, nonostante i numerosi dubbi, le nuove regole entrano a far parte della vita di moltissimi italiani che vivono in condominio e sicuramente si osserveranno i primi sviluppi pratici, per migliorare il lavoro di interpretazione, applicazione e correzione della legge di riforma, anche alla luce degli esiti della giurisprudenza di merito e della Cassazione.

Avv. Giuliana Bartiromo
Presidente ALAC-APPC Sede di Lecce

DALLE SEDI LOCALI

Parma

L'inasprimento fiscale ed il forte impoverimento dei redditi dovuti alla crisi economica ed occupazionale, ha procurato una situazione di emergenza, che richiede interventi concreti, oltre che una corretta e trasparente gestione delle preziose risorse messe a disposizione. La crisi ha duramente colpito i proprietari di case, che hanno un forte bisogno di essere assicurati e garantiti, ad evitare ciò che ormai accade sempre più spesso e cioè la vendita degli immobili o la maggiorazione del canone, con il rischio di subire la morosità del conduttore.

Al fine di uscire da questa situazione di assoluta emergenza, la APPC di Parma ha proposto la creazione di un Organismo o Consorzio, cui dovrebbero partecipare le tre Associazioni della proprietà più rappresentative di Parma, APPC, Confedilizia ed ASSPI, che, in accordo con gli Enti Locali, costituisca un fondo di garanzia per offrire un reale sostegno alla proprietà e di riflesso anche alle famiglie in difficoltà, il cui accesso dovrà essere disciplinato da norme certe e trasparenti, così favorendosi il rilancio del mercato degli affitti.

La APPC di Parma, nel corso dei recenti incontri tenutisi con gli amministratori locali, ha quindi proposto, nell'unità dell'azione anche politica e con il coinvolgimento di Istituti Bancari, Fondazioni ed Associazioni, di fare convogliare i finanziamenti erogati per l'emergenza abitativa al costituendo consorzio, che gestirà le risorse al fine di garantire i proprietari circa il percepimento degli affitti, costituendo anche una

copertura per i danni arrecati agli immobili.

I contratti di locazione, siglati dalle rispettive Associazioni che partecipano al Consorzio e con l'avallo del medesimo, potranno essere garantiti da fidejussioni bancarie degli Istituti aderenti, onde assicurare maggiormente la proprietà, che, evitando di lasciare sfitti gli immobili, potrà avere l'ossigeno necessario a fare fronte alla attuale pesante tassazione.

Le controversie che sorgeranno dovranno essere preliminarmente affrontate in seno al Costituendo Consorzio, la cui sede è stata proposta presso la Camera di Commercio di Parma. Crediamo che solo unendo le forze e gestendo correttamente le risorse si possa tutelare i proprietari di case, arginando il problema dei numerosissimi sfratti per morosità, consentendo loro di essere garantiti da un sicuro introito, evitando iniziative giudiziarie, per lo stato della giustizia, interminabili e costose.

Infine, la nostra Associazione sta raccogliendo adesioni per valutare l'opportunità di proporre una class action nei confronti di Iren Emilia spa per la restituzione dell'iva sulla TIA (Tariffa Igiene Ambientate), che il Giudice di Pace di Parma, uniformandosi alla sentenza della Corte di Cassazione del 9 marzo 2012, ha ritenuto non un'entrata patrimoniale di diritto privato, ma una mera variante della TARSU, che, quale tributo, non richiede l'applicazione dell'iva.

Cordiali saluti.

Avv. Rosa Maria Ghirardini

Savona

Il 17 maggio 2013 si è riunita l'Assemblea dei Soci della Sede Provinciale APPC di Savona, per il rinnovo delle cariche sociali per il quadriennio 2013 - 2016.

Il Presidente ed il Segretario hanno relazionato gli intervenuti sul bilancio economico e sull'attività svolta a favore dei Soci e comunicando inoltre aggiornamenti sulla disciplina Condominiale di prossima applicazione, sugli adempimenti necessari per la corretta locazione e sull'obbligo alla registrazione in via telematica per i possessori di almeno dieci proprietà: a tal fine la nostra sede ha attivato il collegamento on line con l'Agenzia delle Entrate.

In materia di IMU, a seguito di incontri con l'Assessore Comunale al bilancio nell'ambito della Consulta Casa, abbiamo ottenuto la riduzione dell'aliquota per i contratti agevolati al

8,60 e per il comodato gratuito al 9,60.

L'Assemblea all'unanimità ha rinnovato la fiducia al Consiglio Direttivo in carica e confermato Presidente l'architetto Rodolfo FALLUCCA e Segretario la dr.ssa Cristina BIASI che parteciperanno a Genova il prossimo 8 giugno all'Assemblea Nazionale APPC dove si potrà discutere della difficile situazione economico-sociale del Paese e confrontare le esperienze delle Sedi di tutto il territorio Nazionale.

Ci conforta quindi la convinzione dei nostri associati di quanto sia sempre più utile l'adesione alla nostra Associazione sia per i servizi gratuiti di cui avvalersi sia per l'azione di argine alla ormai dilagante tassazione sulla casa.

Cristina Biasi

DALLE SEDI LOCALI**Torre del Greco • Napoli**

Le sedi di Napoli e Torre del Greco sono sempre più attive e presenti sul territorio.

Le sedi si stanno impegnando con una novità assoluta per il territorio campano, è previsto, infatti, a partire da maggio un corso di formazione per i condòmini. Nel perseguire lo scopo primario di creare l'armonia e il corretto funzionamento delle attività condominiali, è fondamentale che i condòmini conoscano i loro diritti e siano informati sui loro doveri, per prevenire e dirimere le controversie che possono generarsi nel condominio. La necessità di conoscere i diritti, i doveri e i poteri del condomino all'interno del condominio è divenuta una priorità assoluta e siamo certi che ben presto saranno visibili i vantaggi di tale iniziativa.

Prosegue, inoltre, il contatto diretto con la cittadinanza attraverso la pubblicazione periodica di articoli inerenti la materia condominiale sia sui giornali di maggior diffusione locale, sia sui social network.

A Torre del Greco, si è concluso, a fine aprile, il corso di formazione per undici nuovi amministratori di condominio. E l'attività di formazione continua a ritmo serrato. A seguito della nuova Legge 220/2012 di Riforma del Condominio che entrerà in vigore il 18 Giugno 2013, l'ALAC di Napoli e l'ALAC di Torre del Greco organizza il Corso di aggiornamento professionale per coloro che svolgono l'attività di Amministratori di Condominio al fine di garantire la formazione periodica così come previsto dall'art. 71 bis.

Il corso avrà inizio l'ultima settimana di maggio e si concluderà entro metà giugno. Formare gli amministratori è un punto centrale di riferimento a tutela sia del professionista che dell'amministrato, perseguendo finalità di serietà e professionalità.

Sono, infine, previste convenzioni con diversi enti, agenzie, esercizi commerciali che offrono vantaggi e agevolazioni per i soci delle sedi sia di Napoli che di Torre del Greco.



info@tosaimmobiliare.it
www.tosaimmobiliare.it



- **Valutazioni**
(su scheda tecnica motivata)
- **Compravendita**
- **Canone affitti e locazioni**
- **Scheda comparativa**
(locazioni convenzionate)
- **Mediazione**
(legislazione e usi di piazza)
- **Mutui bancari convenzionati**
- **Individuazione delle non conformità**

- **Marketing** (ricerca e vendita)
- **Gestione statica e dinamica**
- **Diritto immobiliare**
- **Analisi finanziaria degli investimenti**
- **Problematiche urbanistiche**
- **Fiscalità immobiliare**
- **Analisi dei costi**



GENOVA

Piazza De Marini, 3/34

Tel. 010 9910862

Cell. 335 6297739

**AGENTE IMMOBILIARE
PERITO ESPERTO**

**CONSULENZA GRATUITA LUNEDÌ SU APPUNTAMENTO
presso Sede Centrale A.P.P.C.**

Tel. 010 589672 - 16121 GENOVA Piazza Verdi, 4/1

MENO TASSE SULLA CASA PER PROMUOVERE LO SVILUPPO

Intervenire sulla rimodulazione di imposte e tasse in una logica non di vessazione, ma di equità può comportare il rilancio del comparto del mattone in termini di sviluppo, crescita ed occupazione: elementi indispensabili ad una economia completamente asfittica.

Ma quale menù ci attende oggi? Quale ricetta scegliere? “Ancora tasse e solo tasse”, purtroppo! Infatti eccoci, con tasche che sono, già da tempo, definitivamente al verde, alle prese con l'indesiderato e super odiato appuntamento “svuota - tasche”, **le tasse**, con l'esecrata IMU per la quale sono spendibili tutti gli attributi negativi possibili.

Le esigenze di cassa dell'amministrazione centrale e di quelle locali, lo scorso anno, ci hanno dato un assaggio di quanto possano essere amare, disgustose e indigeste le aliquote e quest'anno, in un andirivieni continuo di “togli e rimetti”, di “alza e abbassa” ci si appresta a rinforzarne peso e disgusto, per cui in una economia in completa recessione, è impossibile tirare il fiato e sperare in un fisco meno oppressivo. Il piccolo proprietario continua a muoversi sotto il fuoco incrociato di IRPEF, IMU, addizionali, TARES e quant'altro: tasse ed imposte piovono da ogni dove e continuano a colpire; parlare di riequilibrio, redistribuzione pare una necessità più che mai inderogabile, ma nelle intenzioni del governo centrale e dei vari governi locali questa necessità sembra essere rimasta solo una chimera.

In una giungla, sempre più intricata e avviluppata, che non concede respiro, il piccolo proprietario, oggi, considera una maledizione essere riuscito a materializzare un tetto sulla sua testa, causa le continue disavventure tra rate di mutuo e tasse produttrici di abnormi sperequazioni e, non può che essere preso da profondo sconforto se, guardando il vicino che gli sta accanto, vede, all'interno dello stesso quartiere della città, valori che non hanno logica, eh, sì, perché l'IMU presenta squilibri che hanno certamente del diabolico, e la completa disarmonia tra estimi delle periferie e dei centri storici, tra regione e regione, appare in tutta la sua evidenza. Questa imposta iniqua e peggiorativa, quanto a prelievo, è sempre più invisibile e, in mancanza di una seria revisione del catasto, per la quale i tempi saranno ancora molto lunghi, non ci può essere equità, ma sappiamo che dietro la revisione catastale, se non si tiene conto di equilibrio ed obiettività, si cela un aumento considerevole dei valori degli estimi.

La sospensione dell'IMU sull'abitazione principale può essere un segnale che almeno “qualcosa si muove”. Si vedrà nei fatti se si tratterà di una cancellazione definitiva, come si auspica (in questa ipotesi le battaglie di sensibilizzazione promosse anche dall'APPC nelle sedi governative hanno trovato acco-



glimento), o se di puro rinvio e allora si può concludere che la politica miope ed occhiuta della casa non tiene conto dei sacrifici di chi per una vita ha inseguito un sogno, purtroppo pronto a sciogliersi come neve al sole. Ma se si tratterà solo di uno slittamento non si esclude una mobilitazione di tutta la struttura APPC che potrebbe sfociare in eclatanti manifestazioni di protesta, tenuto conto che l'IMU incide enormemente sulle fasce più deboli togliendo alle famiglie, ormai in situazione di insopportabilità, ogni risorsa rimasta, scaricando ulteriori ricadute negative sul tessuto economico. È pur vero che bisogna assicurare le esigenze di gettito alle amministrazioni locali, però attuando altri innumerevoli criteri all'insegna di sostenibilità e, soprattutto, di equità, perché schiacciare il mattone è affondare sempre più l'economia, è non darle speranza, è non riconoscere alla casa il ruolo di volano trainante. Se i valori alla base dell'IMU hanno tempi lunghi di correzione, e, oggi, hanno variabili stellari tra appartamento in una grande città e in un piccolo comune, almeno andrebbero tentati aggiustamenti con le detrazioni. E, poi, perché non consentire di detrarre i residui del mutuo, o non considerare prima casa anche l'unica abitazione posseduta sul territorio nazionale, ma concessa in affitto? Volendo lanciare il sasso nello stagno; perché non pensare anche a defiscalizzare i redditi da locazione: ciò consentirebbe di mettere in campo risorse, con ricadute sulla collettività, per la riqualificazione degli standard degli immobili che passano anche attraverso il risparmio energetico, con riduzione di consumi, l'adeguamento antisismico, ecc. Se non si avrà il coraggio di assumere provvedimenti stabili con questi contenuti, si affosserà definitivamente il comparto del mattone con effetti devastanti anche sui posti occupazionali che continueranno a perdersi ogni giorno.

dott. Flavio Maccione



**ASSOCIAZIONE LIBERI
AMMINISTRATORI
CONDOMINIALI**
www.alac.it info@alac.it

PRESIDENZA NAZIONALE:
16128 GENOVA - Salita S. Viale, 1/6-7 A
Tel. 010 589672 - Fax 010 584268

SEGRETERIA NAZIONALE:
00199 ROMA - VIA TRIPOLI, 152
Tel. 06 86201168 - Fax 06 86201662

ALAC - Bari

SEMINARIO DI STUDIO SU
**"RIFORMA DEL CONDOMINIO:
QUESTIONI GIURIDICHE E ASPETTI OPERATIVI"**

PRESENTAZIONE:
Dott. MAURO SIMONE - Presidente ALAC Bari
I NUOVI OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ DEL CONDOMINIO:
Dott. MAURO SIMONE Adv. NICOLA DELL'ERNIA
Adv. GAETANO BUX Geom. GIUSEPPE SIMONE
LA GESTIONE ECONOMICA DEL CONDOMINIO:
Rag. Comm. EMMANUELE BUX

**"RIFORMA DELLE PROFESSIONI:
ADEMPIMENTI DEGLI ASSOCIATI"**

RELATORE:
Geom. GIUSEPPE SIMONE - Responsabile Comitato Tecnico Scientifico

**SABATO 23 MARZO 2013
Ore 15:30**

Sala Parrocchiale San Carlo Borromeo - Via De Cristoforis 7 - Bari

Segreteria Organizzativa
ALAC - Via Napoli 111 - 70123 Bari
Tel. 080.5241420 - Fax 080.5234763
e-mail: info@alacbari.it

L'incontro è riservato agli associati in regola col versamento 2013. Il tesserino sarà ritirato all'ingresso e restituito all'uscita.
Attributi a 2 crediti associativi / professionisti e fee ICF aggiornamenti obbligatori.

Nell'ambito delle attività di consulenza, formazione e aggiornamento dei propri aderenti, il 23 marzo 2013 ALAC – Sede di Bari – nella Sala S. Carlo Borromeo ha organizzato un seminario di studio vertente sulla **Riforma del Condominio**.

Nel corso dell'incontro sono intervenuti sui temi riguardanti la nuova disciplina gli avvocati Gaetano Bux e Nicola Dell'Ernia. Il commercialista Emanuele Bux, il ns. presidente prov.le Mauro Simone. Ha condotto i lavori il geometra Giuseppe Simone chiosando sul tema particolarmente importante riguardante le

tabelle millesimali. Ai circa 250 presenti all'incontro sono state consegnate le dispense e i nuovi schemi da adottare a partire dal 18 giugno 2013.

In qualità di ospite è intervenuto il dott. Donato Milella responsabile Sviluppo Area del Gruppo Bancario Banco Popolare illustrando una offerta di apertura del c/c bancario a condizioni particolarmente vantaggiose per gli iscritti ALAC.

Al termine del Seminario, cui seguiranno altri percorsi formativi e informativi, sono stati consegnati gli attestati ai Corsisti del Corso di formazione della sessione autunno/inverno 2012. Tra le nuove iniziative dell'ALAC, in linea con la nuova tecnologia si segnala la presenza dell'associazione su Twitter e su Facebook.

Il Centro Studi ALAC di Bari ha pubblicato una nuova opera a cura del dott. Mauro Simone e del geom. Giuseppe Simone intitolato: **Il condominio vecchio e nuovo a confronto - Diritto e pratica con formulario**.

Nel consueto rapporto periodico sulle tensioni sociali, trasmesso dall'APPC a richiesta della Prefettura di Bari, è stata rimarcata la grave crisi che attraversa il settore immobiliare. In particolare per gli affitti si conferma la tendenza da parte dei proprietari ad accettare di rinegoziare al ribasso i fitti dei contratti in corso, anche sino al 20%, sia per l'uso abitativo sia per l'uso diverso.

Il Segretario - **Giuseppe Simone**

ALAC - Campania

Con la legge 4/2013 chi certifica che il professionista, alias amministratore di condominio, ha i requisiti per esercitare?

La legge n.4 del 14 gennaio 2013 ha dato dignità a svariate categorie di lavoratori, che per tradizione non erano mai stati qualificati da precise normative. La legge in vigore dal 10 febbraio, coinvolge tutte quelle professioni non organizzate in ordini o collegi, definite come attività economiche anche organizzate, volte alla prestazione di servizi o di opere a favore di terzi, esercitabile abitualmente e prevalentemente mediante lavoro intellettuale, che però non risultano riservate per legge a soggetti iscritti in albi o elenchi.

Tra le professioni che vengono coinvolte, rientra senza fallo quella dell'amministratore condominiale. L'amministratore se mai ci fosse stato bisogno di specificarlo, deve essere considerato un lavoro intellettuale, professionale che si può esercitare solo a seguito di opportuni studi e approfondimenti. **Ecco, quest'ultimo è il fulcro della legge 4/13, ovvero sia garantire che determinate professioni prive di albo, siano ugualmente rego-**

late a tutela del consumatore che dovrà interfacciarsi solo con persone qualificate.

La legge 220/12 già ha introdotto l'art.71 bis disp. att. c.c. in cui si impone a coloro che vogliono esercitare oggi la professione di amministratore di condominio l'obbligo di conseguire un attestato di frequentazione di un corso di formazione iniziale, e la legge 4/13 ha ulteriormente rincarato la dose.

L'attestato può essere rilasciato solo ed esclusivamente dalle associazioni di categoria che siano dotate della certificazione UNI EN ISO 9001, così come disposto dall'art. 5 della legge 4/13. Inoltre l'articolo 8 stabilisce che la validità dell'attestato è **"pari al periodo per il quale il professionista risulta iscritto all'associazione professionale che la rilascia ed è rinnovata ad ogni rinnovo dell'iscrizione stessa per un corrispondente periodo. La scadenza dell'attestazione è specificata nell'attestazione stessa"**. Pertanto, qualora anche si fosse ottenuto l'attestato, in caso di mancato rinnovo dell'affiliazione ad un'associazione non si potrà essere ritenuti idonei ad esercitare la professione di amministratore. **Obbligatorio, quindi, continuare ad essere associati.**

Pare possibile evitare l'affiliazione ad una associazione di categoria solamente se si è iscritti presso un albo professionale, e quindi soggetti già ad un codice deontologico ed ad una commissione disciplinare, sempre nell'ottica della difesa del consumatore, oppure laddove si fosse in grado autonomamente di acquisire la certificazione UNI EN ISO 9001. Resta ad ogni modo obbligatorio frequentare un corso di formazione iniziale anche per coloro che esercitano un'attività professionale dotata di albo d'oro nazionale, qualora iniziassero l'attività di amministratore di condominio solamente a partire dall'entrata in vigore della legge 220/2012.

Sorge indubbiamente un contrasto tra quanto prescritto dall'articolo 71 bis disp. att. c.c., ovvero sia l'obbligo di aggiornamento e la possibilità, data dalla legge 4/13, per coloro che sono professionisti dotati di albo di non essere iscritti presso un'associazione di categoria. Difatti non si capisce come potrebbe essere raggiunto un adeguato aggiornamento, e soprattutto da chi certificato, in maniera individuale senza il supporto di un ente certificatore quale oggi è diventata un'associazione di categoria. Inoltre, l'amministratore, se prima ha quasi sempre sottovalutato l'appartenenza ad un'associazione, **da oggi dovrà sempre informare l'utenza del proprio numero di iscrizione all'associazione ex art. 8 legge 4/13**, ed inoltre indicare sulla propria carta intestata di essere un professionista ex art. 1 legge 4/13.

Ma non finisce qui. Difatti l'art.7 testé recita: *Al fine di tutelare i consumatori e di garantire la trasparenza del mercato dei servizi professionali, le associazioni professionali possono rilasciare ai propri iscritti, previa le necessarie verifiche, sotto la responsabilità del proprio rappresentante legale, un'attestazione relativa: a) alla regolare iscrizione del professionista all'associazione; b) ai requisiti necessari*

alla partecipazione all'associazione stessa; c) agli standard qualitativi e di qualificazione professionale che gli iscritti sono tenuti a rispettare nell'esercizio dell'attività professionale ai fini del mantenimento dell'iscrizione all'associazione; d) alle garanzie fornite dall'associazione all'utente, tra cui l'attivazione dello sportello di cui all'art. 2, comma 4; e) all'eventuale possesso della polizza assicurativa per la responsabilità professionale stipulata dal professionista; f) all'eventuale possesso da parte del professionista iscritto di una certificazione, rilasciata da un organismo accreditato, relativa alla conformità alla norma tecnica UNI.

Sarà quindi, l'associazione di categoria, a dovere verificare che il proprio associato detenga i requisiti necessari per farne parte e diversamente dovrà procedere all'espulsione. Difatti le associazioni devono aprire uno sportello del 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.**

È evidente, quindi, come la legge 4/13 se da una parte riconosce come professionale la categoria dell'amministratore di condominio, dall'altra giustamente pone dei paletti per la sua esercitazione, tutelando il consumatore finale. In questo cambiamento radicale, le associazioni di categoria, assomigliano sempre di più a dei veri enti certificatori, che assumono a loro volta delle responsabilità non indifferenti, rilasciando l'attestato e confermando negli anni il mantenimento dei requisiti dell'associato

Segretario A.L.A.C. Regione Campania
dott. Valerio Antonio Orlando



Affiliato:

STUDIO GUICCIARDINI s.a.s.

P.zza Guicciardini, 8 r.

16142 Genova

Tel: 010 883536

Cell: 327 5550777

email: gecf4@tecnocasa.it

Affiliato:

STUDIO MARASSI 4 s.a.s.

Via Bobbio, 166 r.

16142 Genova

Tel: 010 8370976

Cell: 393 9787724

email: gecf0@tecnocasa.it

Valutazione gratuita del vostro immobile.
Ogni agenzia ha un proprio titolare ed è autonoma.

CARTA PREPAGATA RICARICABILE

RICARICHI, RISOLVI, RISPARMI?



GIOCATI LA TUA CARTA.

CARTA PREPAGATA RICARICABILE CON IBAN.

PRELEVI E COMPRI IN TUTTO IL MONDO. FAI ACQUISTI SU INTERNET.

RICARICHI IL CELLULARE. ACCREDITI LO STIPENDIO. PUOI FARE E RICEVERE BONIFICI.

E SE HAI MENO DI 29 ANNI IL CANONE DELLA CARTA È GRATUITO.

SCOPRI IN FILIALE COME AVERLA A CANONE ZERO.

MESSAGGIO PUBBLICITARIO CON FINALITÀ PROMOZIONALE.

TUTTE LE INFORMAZIONI SONO DISPONIBILI NEI PUNTI VENDITA DI BANCA CARIGE E SUL SITO WWW.GRUPPOCARIGE.IT



www.ricarige.it

BANCA CARIGE

Cassa di Risparmio di Genova e Imperia

Un porto sicuro nella vostra città.

www.gruppocarige.it