



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Roma - Sede Nazionale

VERBALE CONSIGLIO NAZIONALE
Roma 25 maggio 2013

Il giorno 26 del mese di maggio dell'anno 2012 alle ore 9,30 presso lo Sheraton Roma Viale del Pattinaggio 100 è riunito il Consiglio Nazionale.

Sono presenti:

Per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del giorno

1. Esame ed approvazione Bilancio ANACI 2012;
2. Illustrazione Bilancio ANACI Italia Servizi S.r.l. 2012;
3. Codice di Condotta e Regolamento di Uso del Marchio: approvazione e disposizione circa l'uso immediato ai fini della L. 4/2013 e relativo accreditamento presso Ministero Sviluppo Economico;
4. Nuova scheda di iscrizione all'Associazione: disposizioni circa l'uso immediato;
5. Aggiornamenti CEPI circa la fusione CEPI/CEI discussa a Barcellona ad aprile 2013;
6. Riforma del Condominio e delle professioni non ordinistiche: iniziative ed eventuali proposte;
7. Nuova Assicurazione RC Professionale a seguito disdetta della precedente Compagnia;
8. Formazione e certificazioni: eventuali delibere;
9. Varie.

Sono presenti di persona o per delega: 145 Consiglieri Nazionali, di cui 121 di persona e 24 deleghe e 13 Assenti.

Cognome	Nome	TipoPresenza	CognomeDelegato	NomeDelegato
ALCINI	MANLIO	Presente		
ANTOCI	ALDO	Presente		
ASTORRI	GIANCARLO	Presente		
AZZARELLO	ROSARIA	Presente		
AZZOLLINI	ERNESTO MARIA	Presente		
BAIARDI	CRISTINA	Assente		
BAIONE	DONATELLO	Delegato	RIZZI	ANGELO
BANDIERA	UMBERTO	Presente		
BARBATI	LOREDANA	Presente		
BERTIN	LINO	Presente		
BESENZON	WALTER	Presente		
BIANCHINI	CLAUDIO	Presente		
BONALDO	ADRIANO	Presente		
BOSCHERINI	MARIO	Assente		
BRUNI	ALBERTO	Delegato	BURCHIELLI	SILVIA
BRUNO	FABRIZIO	Presente		
BULICH	ROBERT MARCO	Assente		

00192 ROMA - Via Cola di Rienzo 212
Tel: 06/3214963 - 3215399 - Fax: 06/3217165
E-MAIL: anaci@anaci.it
Partita I.V.A.: 04846741009



ANACI

BULLETTI	FRANCESCO	Presente		
BURCHIELLI	SILVIA	Presente		
BURRELLI	FRANCESCO	Presente		
BUSANELLI	ANDREA	Presente		
BUSANELLI	ROMEO	Presente		
BUSSACCHINI	GIANFRANCO	Presente		
CALO"	UGO	Presente		
CAMBRUZZI	GIORGIO	Delegato	GARBO	ANDREA
CAMPIDONICO	MIRELLA	Presente		
CANNUCCIARI	LAURA	Presente		
CAPORILLI	FRANCESCO	Presente		
CARATOZZOLO	RAFFAELE	Presente		
CARDILLO	FRANCESCO	Assente		
CARNEBIANCA	GIORGIO	Presente		
CARUSO	LEONARDO	Presente		
CASTELLINO	CLAUDIO	Presente		
CELLINI	GIUSEPPE	Presente		
CERASA	ANTONIO	Presente		
CERRINI	CARLO	Presente		
CESCHIN	MAURIZIO	Delegato	QUAGLIOTTO	DIEGO
CIMARELLI	MARCO	Presente		
COLICCHIA	CARLO	Assente		
COLOMBO	LUCIANO	Delegato	MOLTENI	ROSARIA
COPPOLI	RICCARDO	Delegato	CAMPIDONICO	MIRELLA
CROVETTO	ALFREDO	Presente		
D"ALBERTI	NICOLA	Presente		
D"ANGELO	PIERLUIGI	Presente		
DE ANGELIS	ROSSANA	Presente		
DE ANGELIS ZUCCA	ANNA	Presente		
DE BARTOLO	UGO	Presente		
DE FILIPPIS	GIUSEPPE	Presente		
DE FILIPPO	CARMINE	Presente		
DE GIOVANNI	ANTONIO	Presente		
DEL BIANCO	MAURO	Delegato	CIMARELLI	MARCO
DELL"ACQUA	FRANCESCO PAOLO	Presente		
DELLI CARRI	ARTURO	Presente		
DELL"ORO	PIERLUIGI	Presente		
DI BERNARDO	ERSILIO	Presente		
DI CAMILLO	NICOLA	Delegato	TANCREDI	MARIO
DI GIANNI	RODOLFO	Presente		
DI PAOLO	LUIGINA	Assente		
DIURNO	GUGLIELMO	Presente		
ERCOLANI	MARIO	Presente		
FALCONE	FRANCESCO	Delegato	LE PERA	SALVATORE
FERRARI	ALESSANDRO	Delegato	PALUAN	MIRELLA
FERRERI	ENRICO	Presente		
FINIZIO	ANDREA	Presente		



ANACI

FOLLI	FRANCO	Presente		
FRIGO	LUCIO	Presente		
GAGGIOLI	GIUSEPPE	Presente		
GARBO	ANDREA	Presente		
GEROSA	FABIO	Presente		
GHIGNOLA	GIAMPAOLO	Presente		
GONZAGA	CINZIA	Presente		
GRECA	RENATO	Presente		
GRECO	DOMENICO	Delegato	MULONIA	GAETANO
GUAIANA	GIOVANNI	Presente		
IPOCOANA	MARIO SALVO	Presente		
LAITI	ATTILIO	Presente		
LAMANDA	GIULIO	Presente		
LANZILLOTTO	ANTONELLO	Presente		
LASAGNI FURNARI	MARIA RITA	Presente		
LAUDATO	ROBERTO	Presente		
LE PERA	SALVATORE	Presente		
LIONETTI	GIUSEPPE	Presente		
LOMBARDI	AGOSTINO	Delegato	FINIZIO	ANDREA
LOMBARDOZZI	MARCO	Presente		
LUCENTE	VITO	Presente		
MAGNANI	GILBERTO	Assente		
MALANTRUCCO	ORLANDO	Presente		
MALVOGLI	CARLO	Presente		
MANISCALCO	FRANCESCO	Presente		
MANZONI	AGOSTINO	Delegato	MOROSINI	CARLO
MARAIA	NICOLA	Presente		
MARINO	GIUSTINO	Presente		
MARTINI	PAOLA	Presente		
MASETTI	AMEDEO	Delegato	SILENZI	GIORGIO
MASULLO	GIANNI	Presente		
MAURINO	CLAUDIO	Delegato	CASTELLINO	CLAUDIO
MELOZZI	LANFRANCO	Presente		
MEMBRI	PIETRO	Presente		
MEMBRI	MASSIMO	Presente		
MEO	SILVANO	Assente		
MERELLO	ANDREA	Delegato	MERELLO	GIUSEPPE
MERELLO	GIUSEPPE	Presente		
MIGLIETTA	GIUSEPPE	Delegato	DE GIOVANNI	ANTONIO
MIRARCO	DANILO	Assente		
MOLTENI	ROSARIA	Presente		
MORITZ	CARLO	Presente		
MORONI	ALDO	Presente		
MOROSINI	CARLO	Presente		
MULONIA	GAETANO	Presente		
MUSCHELLA	GUIDO	Presente		
OLIVA	GAETANO	Presente		



ANACI

ORLANDI	DEBORA MARGHERITA			
PALUAN	ROSA	Presente		
PAOLONI	MIRELLA	Presente		
PARISI DI GANGI	CLAUDIO	Delegato	FINIZIO	ANDREA
PARODI	GIUSEPPE	Presente		
PASI	CARLO	Presente		
PATE"	PASQUA PAOLA	Presente		
PICCIONI	LUCA	Presente		
PIEROTTI	PASQUALE	Presente		
PODDI	MARCO	Presente		
PORCHEDDU	ROMEO	Presente		
PORRETTA	ROBERTA	Presente		
POSSEMATO	DOMENICO	Presente		
QUAGLIOTTO	GIOVANNA	Delegato	MASULLO	GIANNI
REZZUTO	DIEGO	Presente		
RICCIO	ANDREA	Assente		
RIGOTTI	EDOARDO	Presente		
RIVA	GIUSEPPE	Presente		
RIZZI	ALFREDO	Presente		
RONCHI	ANGELO	Presente		
ROZZI	SILVIA	Presente		
RUSCONI	IVANO	Presente		
SALVETTI	MONICA	Delegato	BIANCHINI	CLAUDIO
SAMOGGIA	FRANCESCA	Presente		
SANTINI	GIANLUCA	Presente		
SANTONOCITO	SERGIO	Presente		
SILENZI	CARMELO	Presente		
SILVA CONFALONIERI	GIORGIO	Presente		
SIMEONE	GIANCARLO	Assente		
SPADARI	LUIGI	Delegato	MASULLO	GIANNI
SPAGNUL	ANGELO	Presente		
SUCCI	SILVIO	Presente		
TANCREDI	PASQUALE GIORGIO	Presente		
TARRINI	MARIO	Presente		
TERMINELLI	RICCARDO	Presente		
TESTA	SALVATORE	Presente		
TILLI	CLAUDIA	Presente		
TONON	MARIO	Presente		
TOSELLI	ROBERTO	Presente		
TURRIONI	UMBERTO	Assente		
VELLUZZI	ANTONELLO	Delegato	BURCHIELLI	SILVIA
VENTO	GIUSEPPE	Delegato	BURCHIELLI	SILVIA
	MAURIZIO	Presente		
VENTURA	ETTORE	Delegato	IPOCOANA	MARIO SALVO
VITALE	CIRINO	Presente		
ZANNETTI	CLAUDIO	Presente		



ANACI

ZOCCOLI

BRUNO

Presente

Totale presenze/deleghe:

145

Totale deleghe: 24

Totale presenze: 121

Totale assenze: 13

Il Presidente viste le recenti novità per i servizi agli Associati da la parola ai Partner di ANACI di Eon, Kone e AON che spiega le caratteristiche della nuova polizza RC e lavori straordinari.

- 1) Iniziano i lavori e il Presidente Nazionale informa di una richiesta di Cannucciari di cambio odg e chiede ai presenti se si può prima di aderire di confermare i punti sui bilanci e poi verificare questa richiesta. Il Consiglio Nazionale approva la proposta del Presidente Nazionale e da la parola al Tesoriere Dott. Giuseppe Merello. Il Tesoriere inizia la propria relazione riepilogando innanzitutto i documenti inviati che vanno a comporre il fascicolo di bilancio per l'esercizio 2012 oggi presentati per l'approvazione, illustrando poi l'attività di revisione e certificazione svolta sia dal Collegio di Revisori sia dalla società di revisione KPMG, le cui rispettive relazioni che esprimono parere favorevole all'approvazione del bilancio sono comprese nella suddetta documentazione. Merello passa quindi ad commentare il bilancio illustrandone le principali poste, a partire da quelle che compongono lo stato patrimoniale. Con riferimento alla partecipazione in ANACI Italia Servizi Srl Merello precisa che, in ossequio a quanto deliberato in precedenza, si è provveduto a rilevare la residua quota del 1% e, pertanto, ad oggi il capitale sociale della medesima risulta interamente sottoscritto da ANACI quale unico socio. Per quanto concerne la differenza degli importi tra accantonato e quota TFR solo per un mero sfasamento temporale poi recuperato sempre nell'anno successivo. Sempre per le poste attive si sottolinea come il credito per finanziamento ad ANACI Italia Servizi Srl nel corso del 2012 è stato ulteriormente ridotto a seguito dell'avvenuto rimborso di una quota effettuata tramite compensazione con altre poste a debito nei confronti di ANACI Italia Servizi Srl, come effettuato anche negli anni precedenti. Merello precisa che, seguendo il suggerimento espresso dal Collegio dei Revisori in sede di approvazione del bilancio 2011, si è provveduto ad imputare detto rimborso in parte a riduzione del suddetto finanziamento ed in parte a diminuzione della posta di riaddebito oneri di intermediazione immobiliare. Merello poi si sofferma sulla voce "fondo monetario" evidenziante un'operazione finanziaria di investimento di parte della liquidità disponibile (totale euro 600.000,00 (in tre tranche), fondo atzionato dai Revisori e dalla KPMG con i quali si è definita la natura della voce che ha carattere di liquidità, ancorchè contabilizzata separatamente rispetto alla giacenza di banca é valutata secondo il principio prudenziale del minor valore tra prezzo di acquisto e valore di mercato, come illustrato e dettagliato in nota integrativa. Per i Fondi rischi e oneri vi è una nota di dettaglio illustrata dal Tesoriere ai presenti, e l'evidenza di un ulteriore incremento nel corso dell'anno 2012, che forniranno le risorse per affrontare determinati imprevisti palesatisi in questi primi mesi del 2013 quale l'incremento del premio per la

00192 ROMA – Via Cola di Rienzo 212

Tel: 06/3214963 – 3215399 - Fax: 06/3217165

E-MAIL: anaci@anaci.it

Partita I.V.A.: 04846741009



ANACI

polizza RC. Per le quote di iscrizione il Tesoriere evidenzia una lieve contrazione registrata nel 2012 nella misura circa dell'1% . Tuttavia i primi mesi del 2013 hanno evidenziato una performance di recupero, viste le 400 nuove iscrizioni pervenute alla segreteria nazionale, tale da assorbire la riduzione del 2012. Merello poi ricorda il recupero che avverrà certamente nel 2013 anche per le iscrizioni ancora arretrate. Tra i costi vi sono dei lievi aumenti per le attività istituzionali, dovute alla maggiore attività della dirigenza in vista della Riforma assieme alle riunioni supplementari di Giunta, Commissione Statuto e altre alle quali si aggiungono i costi per il Congresso Straordinario di Milano del dicembre 2012 che ha avuto anche, al suo interno, l'organizzazione del Convegno Nazionale del 15/12/2012 sempre tenuto a Milano. Merello ricorda poi lo stanziamento di 140.000 per attività associative e il suo accantonamento. Il Tesoriere quindi chiude la relazione, applaudita dalla sala, che evidenzia un risultato gestionale attivo di euro 2.900,00 che si propone di imputare a riserva. Il Presidente dà la parola al Presidente dei Revisori Nazionali che conferma le linee del bilancio e i tratti più importanti delle varie poste. Il Presidente chiede se si può passare alla votazione e tutti sono concordi. Il Bilancio viene posto in votazione e non essendoci contrari, il Bilancio ANACI per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 che evidenzia un risultato gestionale positivo di Euro 2.900,00 viene approvato all'unanimità deliberando la destinazione del suddetto risultato positivo a riserva. Il Presidente Membri ringrazia e la sala ulteriormente applaude il lavoro fatto.

- 2) In riferimento al secondo punto, il Presidente introduce il bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 di ANACI Italia Servizi Srl e dà la parola al Tesoriere. Il Tesoriere spiega in principio la valenza del passaggio del bilancio di ANACI Italia Servizi srl all'odierno Consiglio Nazionale, che è stato esaminato anche dalla Giunta prima di essere sottoposto al cda della Società che è l'organo deputato alla effettiva approvazione. Merello spiega il motivo della nuova intestazione "socio unipersonale" in quanto la quota, come sopra spiegato, risulta sottoscritta al 100% in capo all'unico socio di ANACI. Viene ricordato il risparmio di alcuni costi, in particolare per il costo della stampa affidata alla nuova tipografia. Poi Merello sottolinea la nuova scadenza positiva delle rate (trimestrale anticipata) relativa al rinnovo della convenzione EON che permetterà di migliorare l'andamento dei flussi finanziari e la relativa gestione con evidenti riflessi sulle modalità dei pagamenti, eliminando così alcune criticità evidenziate quest'anno. Merello si sofferma sui debiti tutti attualmente onorati, come risulta dallo specifico dettaglio allegato al bilancio, mentre sul fronte dei crediti vi sono ancora alcune somme da incassare (due posizioni, Curti e Moriggl, con le quali si provvederà ad adire le vie legali); per Consopromo vi sono poi delle pendenze, ma ANACI non ha più quegli interessi evidenti all'inizio per la collaborazione relativa al Made Expo di Milano. Merello poi ricorda della assoluta regolarità nei pagamenti del leasing. Il Condominio ove è situata la sede deve ad ANACI Italia Servizi Srl circa 20.000,00 per fitti incassati relativi alle locazioni condominiali attive. Merello conclude e arriva l'applauso per la relazione. Bertin chiede a quanto ammontano le sponsorizzazioni globali. Merello rammenta l'allegato ove sono riportate, in maniera articolata, le varie voci che assommate tra loro determinano il totale richiesto da Bertin. Il Consiglio Nazionale a conclusione della discussione fornisce il proprio parere favorevole al bilancio 2012 di ANACI Italia Servizi srl.



ANACI

Il Presidente Membri informa della possibilità venutasi a costituire con la Cassa di Previdenza dei Geometri e della relativa apertura agli amministratori dell'ANACI per l'ingresso al loro relativo piano previdenziale. La Giunta concorda nel prosieguo dei contatti per verificare le possibilità pratiche.

Si concorda poi di passare al **PUNTO SEI**: Il Presidente illustra l'idea, concordata con la Giunta e i Presidenti Regionali di continuare con i convegni nazionali che recentemente hanno avuto molto successo. Si concorda quindi di proseguire e vengono individuate le città di Enna, l'Aquila, Ravenna-Faenza e Genova. Il presidente ricorda poi l'iniziativa del corpo docenti nazionali che potrà seguire e verrà ulteriormente condivisa nei prossimi incontri istituzionali ANACI. Sul punto della Riforma Cannucciari chiede che ANACI investa risorse in comunicati stampa e altro che possono incidere sui media, ma anche attraverso una maggiore compattezza dei percorsi pratici a cui la nuova novella ci sottoporrà. Membri dice che i passaggi più controversi della Riforma, sono in particolare il fondo lavori e il (pseudo) facile distacco dal riscaldamento centralizzato; Membri ricorda anche che sul pratico ANACI ha fornito della modulistica utile che verrà ulteriormente integrata. Membri poi anticipa che il lavoro completo avverrà con la pubblicazione della dispensa ufficiale di ANACI, in corso di preparazione. Interviene Parodi che illustra alcuni passaggi letti sul Sole 24 Ore ed alcuni interventi di giuristi sulle possibilità di modifiche che possano consentire la presentazione di una richiesta ufficiale di ANACI. Parodi inoltre dice che le soluzioni di modifiche che ANACI deve proporre dovrebbero sempre facilitare il manifestarsi delle ipotesi sempre più favorevoli agli amministratori di condominio, come ad esempio l'interpretazione sulla scadenza del mandato di amministratore. Parodi poi illustra la soluzione proposta in CSN per l'interpretazione dell'articolo sul Fondo Lavori straordinari che evidenzia la derogabilità dell'articolo 1135 c.c. che può consentire, come suggerito da Tortorici, una stipula di un contratto d'appalto che prevederà il versamento delle quote del predetto fondo in linea con la rateizzazione ottenuta e formalizzata con la ditta appaltatrice. Il Presidente della Lombardia Bianchini poi dice che la lettura politica della nuova legge non deve essere parziale, ma imparziale e più ampia e deve rispecchiare le convenienze di tutte le categorie.

Il Presidente della Toscana Burchielli dice che l'analisi degli aspetti legati agli associati sono due, uno deve essere per l'aspetto pratico (come quello relativo alla modalità di esporre il compenso) e l'altro deve essere improntato all'aspetto giuridico. Poi Burchielli chiede come ANACI -affronterà le problematiche relative all'obbligo di certificazione degli Associati, al rispetto dei crediti formativi e rispetto al sindacato, affinché si trattino tutti gli aspetti della Riforma. Secondo Santonocito si pongono due aspetti: l'approfondimento sulla riforma e le numerose sigle comparse su Il Sole 24 Ore assieme al nostro marchio. Altresì dice che ANACI non può essere rappresentata sul Sole 24 Ore come "una delle tante", ma merita una diversa rappresentazione. Santonocito quindi chiede alla Presidenza Nazionale di impegnarsi maggiormente in questa direzione pur mantenendo un dialogo con le altre associazioni, in quanto questo è il nodo centrale da affrontare per valutare questo aspetto politico. Membri dice che questa scelta va ponderata approfonditamente, ma ANACI non sarà isolata e in passato ha parlato con le altre sigle per poter condividere dei percorsi, ma i loro Presidenti erano in contrasto in maniera molto forte. De Filippis dice che sarebbe opportuno sedere al tavolo con alcune di queste altre sigle, che ci sono da diversi anni. Il Presidente provinciale di Napoli Barbatì dice di essere preoccupata sulla regolamentazione della formazione e sui corsi indicati dalla Riforma, visto che sono aumentate le offerte formative sul mercato e chiede al presidente come intenda regolamentare la situazione dal punto di vista politico. Proseguendo la

00192 ROMA – Via Cola di Rienzo 212
Tel: 06/3214963 – 3215399 - Fax: 06/3217165
E-MAIL: anaci@anaci.it
Partita I.V.A.: 04846741009



ANACI

Barbati concorda sul fatto che i convegni possano fornire degli strumenti pratici per la professione. De Filippis dice che per l'accREDITAMENTO dei corsi è competente la regione e a lei deve essere fatta la richiesta di accREDITAMENTO del corso di formazione da proporre. Membri dice che ANACI ha da tempo chiesto alle sezioni regionali e alle sezioni provinciali ANACI di accREDITarsi con i rispettivi enti. Membri inoltre dice che proprio ieri in Giunta è stata condivisa l'idea di proporre una convenzione con l'ANCI. (Associazione Nazionale Comuni d'Italia).

Membri afferma che è stata costituita una società di ANACI per la formazione (Medianaci srl) e ha chiesto alla sezione ANACI di Roma di verificare un'eventuale condivisione con il Formaci di Roma quale ente di formazione accREDITATO comune. Il Presidente Liguria Rozzi dice che non concorda con il corpo docenti nazionali, perché questi dovrebbero restare in ambito territoriale e che bisogna maggiormente investire nelle sezioni locali. Il Presidente di Belluno Bertin inoltre dice che i Convegni dovrebbero essere maggiormente improntati alle soluzioni pratiche e che vadano nella direzione dell'aiuto agli Associati nella loro professione. Il Presidente di Pescara Pierotti dice che tanti sono i convegni organizzati, ma tante sono anche le idee che provengono da queste occasioni e che possano essere raccolte in un documento ufficiale di ANACI; non concorda con Parodi sulle soluzioni e interpretazioni che possano maggiormente essere a noi favorevoli, ma è vero che le interpretazioni legislative migliori sono quelle che risultano essere più convincenti. Per il dialogo con altre associazioni, Pierotti dice che è opportuno e che può dare dei risultati positivi. Interviene l'Avv. Della Corte e dice che la Legge è stata fatta contro gli amministratori ed è stata scritta male e prima di dare dei suggerimenti pratici bisogna studiarla e leggerla molto, approfondendola nel tempo con continue riflessioni e ragionamenti giuridici, con le sentenze future che andranno ad ampliare le valutazioni e gli esami della novella. Il Presidente della Calabria De Filippo dice che condivide l'ultimo intervento, ma il dibattito deve rimanere nell'ambito politico per aiutare sempre di più gli associati, anche se con questa Legge è più facile revocare gli amministratori, oltre che raggiungere i quorum delle assemblee nelle proprietà molto frazionate. De Filippo chiede all'ANACI di lottare sempre di più per tutelare l'amministratore, al di là se farlo con o senza altre associazioni e pubblicando con gli organi di stampa per focalizzare questa stortura della novella, mentre si dovrebbe andare compatti per far capire che l'amministratore è il consulente e l'"amico" del condomino. Ercolani interviene e sottolinea l'importanza e la valenza degli incontri giuridici organizzati dal nazionale che hanno radicato ancora di più l'ANACI sul territorio. Altresì dice che il punto focale è questa proliferazione di sigle che operano perlopiù in ambito formativo per fare meramente attività commerciale e che fa capire quanto sia importante continuare a radicarsi nel territorio e stare molto attenti agli aspetti interpretativi della riforma con le quali si potranno effettuare delle ulteriori precisazioni in tema di formazione. Maraia dice che non concorda con Della Corte, perché una legge che comunque esiste si può cercare di modificare e che le storture di questa Riforma si possono anzi si devono cercare di modificare; dice ancora che la Dirigenza si deve impegnare per apportare le modifiche necessarie alla L.220/12 e concorda nel contributo del CSN e dei giuristi di ANACI. Ringrazia poi per la modulistica inviata dal nazionale ed invita a continuare in questa direzione per ulteriori documenti esplicativi sulla Riforma da inviare. Il Presidente di Roma De Angelis dice che l'aspetto della relazione del Centro Studi di Roma effettuata da Gerosa è un buon lavoro anche perché stilata da un amministratore. Inoltre De Angelis dice che una linea politica dell'Associazione è opportuna, da elaborare anche con la Conferenza dei Quadri ed elaborare un documento politico da diffondere. De Angelis poi conferma la disponibilità a mettere a disposizione del nazionale l'Ente Formaci e rilancia su un rinnovo del dialogo con le altre associazioni, ma solo con quelle che sono state iscritte all'elenco del Ministero di Grazia e

00192 ROMA – Via Cola di Rienzo 212

Tel: 06/3214963 – 3215399 - Fax: 06/3217165

E-MAIL: anaci@anaci.it

Partita I.V.A.: 04846741009



ANACI

Giustizia. De Angelis chiede inoltre un chiarimento circa i marchi degli sponsor da inserire nei depliant dei convegni locali. Membri chiarisce che l'intento è solo quello di mettere più attenzione nella rappresentazione dei marchi nei depliant dove il marchio ANACI deve essere sempre maggiormente valorizzato. Molteni dice che ANACI dovrebbe essere la capofila di un gruppo di associazioni di categoria, quale messaggio di orientamento al pubblico da far rappresentare anche con l'aiuto del nuovo addetto stampa e al fine di arrivare sempre più in alto e in grado di indirizzare le leggi. Molteni dice che l'organo politico del Consiglio Nazionale è sempre stato gestito per le sole formalità fatte durante l'anno e propone per il futuro che l'ordine del giorno sia diviso in due diverse parti, una delle quali impostata al dialogo e al confronto tra dirigenti del Consiglio Nazionale. Ferreri dice di essere maggiormente costruttivi, seppure la Legge 220/12 non è proprio buona e forse porterà a nuove cause. Concorda nei rapporti da intrattenere con ANCI e discute alcune iniziative del Sole 24 Ore. Rigotti dice che per lui il cambiamento necessario della nostra attività non è stato ben rappresentato dalla 220/12, ma dalla legge 4/13 che ci fa ottenere il riconoscimento giuridico della professione e dell'associazione. Rigotti dice che la L.4/13 è la vera rivoluzione e che questa dovrebbe essere maggiormente colta da tutti noi per vedere le vere novità del cambiamento, tra i quali il punto di riferimento è la Norma UNI 10801, come sta facendo la Dirigenza ANACI, ma la norma ha bisogno di un ammodernamento. Rigotti poi sottolinea che la formazione è un punto nodale per la categoria e non va confusa con l'informazione e propone di fare gli Stati Generali della categoria per mettere in campo un percorso per aggiornare la Norma UNI 10801 che dovrà anche essere il punto di riferimento per i nostri corsi. Rigotti dice che non è tanto l'università, ma il mercato che deve essere il nostro riferimento e auspica un livello unitario della categoria per contribuire tutti all'obiettivo di creare sia un tavolo per la riforma, ma anche un tavolo per la costruzione della nuova figura dell'amministratore ora che siamo all'anno zero del nostro mondo. Masullo dice che la Legge 220/12 è esistente e con questa dobbiamo confrontarci ora, perché essa rappresenta una sfida sia per il nazionale che per le sezioni locali ove intervenire sempre per mantenere l'autorevolezza da ANACI conquistata. Il coordinamento delle due novelle ci consente di cogliere l'opportunità di regolamentare un mercato che oggi ne è privo, soprattutto nella formazione anche per i giovani amministratori. Masullo dice che saranno le singole sedi locali a fare il necessario lavoro sul territorio per affrontare il mercato e le novità che vengono portate sia dalla 220 che dalla 4. Altresì dice che può essere un bene aprirsi con gli Ordini Professionali in questa fase di grande rinnovamento e magari collocarsi in una posizione di maggiore visibilità nel palcoscenico professionale attuale. Santini dice che ANACI fa politica e oggi ci sono stati tanti interventi politici, ma non tutti possiamo arrivare ad una conclusione definitiva e se restiamo umili possiamo accogliere i migliori suggerimenti di taluni che possono servire meglio l'ANACI in questa fase. Dice inoltre che anche se la legge 220 può essere stata scritta male, ma questa è la legge e va rispettata e concorda nell'idea dei saggi che fanno parte del nostro Comitato Scientifico e che possono essere di grande aiuto per gli Associati. ANACI tuttavia dice che certe risposte utili per gli associati devono essere fornite dall'associazione in modo tempestivo e così non solo saremo la prima associazione e forse l'unica associazione in quanto ANACI riuscirà ad affermarsi in maniera vincente. Santini quindi condivide quanto fatto fino ad ora dalla nostra Dirigenza e auspica che si possa continuare in questa direzione. Burrelli dice che sul confronto ANACI già si siede al pari con tutti gli Ordini Professionali e le Istituzioni, riuscendo ad affermarsi con la sua autorevolezza e non gli risulta che le altre sigle di amministratori possano vantare la stessa visibilità. Il Vicario altresì ribadisce che questo non è l'anno zero come dice Rigotti, anzi molti dei punti elencati dalle nuove leggi, soprattutto nella L. 4/2013, sono parte del nostro Statuto e quindi considerati di "proprietà"

00192 ROMA - Via Cola di Rienzo 212

Tel: 06/3214963 - 3215399 - Fax: 06/3217165

E-MAIL: anaci@anaci.it

Partita I.V.A.: 04846741009



ANACI

ANACI e quindi idee tracciate da ANACI in tempi non sospetti. Burrelli poi richiama l'importanza della rilevanza della figura professionale ora normata in ambito europea e concorda non tanto con gli Stati Generali, ma piuttosto con un confronto interno tra i dirigenti ANACI ed esterno con le Istituzioni a tutti i livelli (comunali, provinciali, regionali ed europee) che sicuramente migliorerà la figura dell'amministratore condominiale, così come da sempre ha fatto ANACI, segnando in modo netto la differenza sui contenuti professionali, mentre le altre sigle forse si impegnano maggiormente sugli aspetti commerciali. Gaggioli dice che condivide le opportunità che sono state sottolineate da Masullo in tema di nuove norme, in particolar modo per i giovani amministratori. Membri chiude questa interessantissima mattinata di riflessioni e dice che è nata una pacata discussione di livello, da conservare gelosamente per quanto di buono è emerso, comprese le considerazioni positive fatte da tutti sulla nostra associazione. Molteni chiede che si possano nominare 7 saggi per meglio interpretare la L. 220/2012. Bianchini dice che i saggi devono essere dei nominativi di livello e che vengano nominati al più presto. Non concordano Santonocito e Burchielli la quale non vede un percorso molto chiaro, tanto che non si è capito se siano i saggi coloro che debbano individuare delle situazioni e non altri. Membri dice che forse il gruppo di saggi è già il CSN ma magari integrato da alcuni componenti esterni. Bianchini dice però di fare in fretta per poter avere delle indicazioni e delle interpretazioni utili sulle leggi da poco approvate. Santonocito dice che sono gli amministratori a dover essere protagonisti di questa commissione, al fine di fornire utili indicazioni, ma Bianchini dice che sono altresì importanti le presenze dei magistrati o dei giuristi basta che si diano indirizzi univoci. Santonocito insiste nell'aggiungere altri amministratori nell'elenco da farsi. Membri e Bianchini ribadiscono che può essere il CSN a dover gestire questa fase delicata, all'interno del quale vi sono anche degli amministratori. Santini dice che il lavoro più importante è quello dei quesiti da sottoporre ai saggi, che devono provenire da tutti noi, all'interno dei quali saggi vi debbano essere anche i giuristi. Cimarelli interviene dicendo che la sede nazionale ha già effettuato 4 convegni nazionali e vi è stata un'elaborazione giuridica continua, molto fruttuosa da tenere in alta considerazione; proprio in questi momenti difficili crede che il CSN sia ulteriormente in grado di fare delle importanti e utili riflessioni sul tema. Burrelli conferma che il CSN è assolutamente in grado di assolvere alle esigenze oggi rappresentate, unitamente al gruppo di lavoro costituito ad hoc per la riforma. Il Presidente di Trapani Guaiana dice che vi è da tenere sempre presente che le sedi locali ANACI non sono allo stesso livello, ma ci sono anche quelle piccole realtà che necessitano di particolari attenzioni per le poche risorse e loda l'iniziativa del Sole 24 Ore che ha fatto un convegno con l'uso dello streaming. Rozzi ribadisce che forse i pareri e le indicazioni da dare debbano essere dati dal punto di vista politico, mentre la parte giuridica dovrà essere affrontata a livello alto a livello di saggi. Parodi rinnova l'idea dei Saggi tra cui il Direttore del CSN, i Coordinatori del CSN e alcuni amministratori già presenti in CSN. Membri dice che l'importanza del CSN unitario è più importante e da conservare per mantenere quell'uniformità necessaria. Il Presidente di Teramo Lanzilotto dice che è la riforma "è domani" e bisogna prendere delle iniziative in maniera rapida. Membri rinnova il suo invito ad individuare integralmente il CSN per trovare le migliori soluzioni e i suggerimenti da dare per gli amministratori.

PUNTO TRE: Il Presidente fa riprendere i lavori dopo il pranzo e chiama l'avv. Riccio per relazionare sul testo allegato a tutte le cartelline dei presenti. Riccio spiega da quando è stato presentato il testo, sin dal consiglio nazionale del 2011, e dice le evoluzioni che ha subito anche a seguito dell'introduzione della L. 4/2013 che ha modificato il panorama. Riccio inquadra il testo anche nel novero dei rapporti da preservare tra associati e tra associati e clienti e il capitolo relativo

00192 ROMA – Via Cola di Rienzo 212
Tel: 06/3214963 – 3215399 - Fax: 06/3217165
E-MAIL: anaci@anaci.it
Partita I.V.A.: 04846741009



ANACI

alla gestione delle controversie e dei provvedimenti da gestire con i Probiviri. Prende la parola Azzolini chiede se debba essere l'amministratore ad inviare il bilancio ai conduttori. Riccio risponde e chiarisce assieme al Presidente come l'articolazione presentata vada nella direzione della massima disponibilità e trasparenza dell'amministratore che comunque non è un obbligo ma sempre una facoltà; richiama altresì, a tale proposito anche la L.220 che fa un espresso richiamo in questo senso. Il Presidente di Brescia Caratozzolo poi precisa che trattasi di invio di un estratto del rendiconto. Bertin dice che si ripetono dei passaggi che già sono nella L. 220/2012. Riccio dice che questo Codice è da pubblicare sul sito proprio come indica la L. 4/2013. Maria Luigia Chiosi dice se è possibile aggiungere la parola "qualitativi" agli standard professionali enunciati e rileva che è bene che il quadro delle norme siano indirizzate verso i consumatori con equilibrio tra le parti e chiede massima riflessione sul tema così come detto dalla L. 4/13. Riccio dice che nel quadro normativo del Codice tali attenzioni erano state inizialmente inserite e poi si addivenuti ad un punto di incontro, soprattutto nell'intento politico, come rimarcato da Membri, che il documento oggi presentato ci consenta di essere iscritta nel più breve tempo possibile nel registro del Ministero dello Sviluppo Economico e ivi depositare anche il Regolamento di Uso del Marchio. Dice altresì che il Codice del Consumo fornisce la tutela del consumatore per un ns. associato, ma si deve chiarire che l'organo dei probiviri dovrà mantenere un'apertura al mondo esterno, seppure con una certa moderazione. Rozzi dice che comprende i contenuti oggi proposti, ma bisogna integrare i concetti tra codice condotta e codice deontologico e magari pubblicare i propri dati fiscali e le dichiarazioni. Membri chiede ai presenti sulla proposta Rozzi, ma molti dei presenti hanno qualche perplessità. Parisi dice che i probiviri devono solo essere ANACI. Garbo sottolinea che con la nuova Legge 4 e il conseguente codice di condotta evidenziano la necessità di un diverso approccio con il cliente/condomino; certo vi è la necessità di avere un testo approvato, ma alcuni aspetti dovrebbero essere ulteriormente approfonditi, ma il terzo esterno all'interno dei probiviri è opportuno. Membri infatti rileva come proprio ieri in Giunta si è individuata la figura di un magistrato come esterno da inserire, senza diritto di voto, nel collegio dei probiviri. Burchielli chiede quali siano i gradi di giudizio, poi dice quando è stato presentato il codice di condotta? Viene risposto e ribadito che è stato già presentato inizialmente a Milano Marittima nel maggio 2011. Riccio poi chiarisce il percorso dell'eventuale richiamo per le diverse tipologie di reclamo e i vari Associati se e quando ricoprono determinate cariche; precisa altresì che non si può rispettare la L.4/13 senza codice di condotta, ma soprattutto che ciascun amministratore che, presenta un offerta ad un condominio, deve rappresentare formalmente che rispetta quel determinato codice di condotta che dovrà essere pubblicato sul sito nazionale dell'associazione. Ercolani precisa che il magistrato da scegliere deve essere di garanzia assoluta, avulso da qualsiasi rapporto con inquilini, proprietari o qualsivoglia ente rappresentativo dei consumatori. Ercolani dice che forse le denunce si moltiplicheranno e che condivide l'approvazione del testo, fermo restando la possibilità futura di emendarlo. De Angelis dice che si associa con il parere di Parisi, ma se la maggioranza del Consiglio Nazionale evidenzierà la figura del magistrato senza diritto di voto si adeguerà, ma nei casi più gravi non concorda con la pena pecuniaria, ma direttamente con l'espulsione. Riccio e Membri rispondono che la possibilità dell'espulsione vi è, ma la contemporanea presenza di una pena pecuniaria può avere un effetto deterrente molto importante. Membri informa di un caso della sezione romana che dovrà essere opportunamente riscontrato, perché il legale del condomino ha denunciato ANACI al Ministero di Giustizia. De Bartolo chiede come si fa ad applicare la sanzione pecuniaria e con quali procedure d'incasso?



ANACI

Dopo i chiarimenti necessari, il Presidente chiede di mettere in votazione l'approvazione o meno del Codice di Condotta con l'integrazione di un magistrato all'interno del Collegio dei Probiviri. Votano contro i Colleghi Azzolini, De Filippis, Rozzi, Burchielli, Tilli e Bulletti con le loro rispettive deleghe.

Il Presidente pone in votazione anche il collegato Regolamento di Uso del Marchio e il Consiglio Nazionale approva all'unanimità.

Pertanto il Presidente è delegato alla firma di tutti i documenti necessari per presentare l'ANACI e il suo fascicolo al Ministero dello Sviluppo Economico nell'ambito delle Associazioni che rispettano la L.4/2013 e che possa la stessa ANACI rilasciare ai propri iscritti l'uso del marchio associativo quale marchio di qualità ai sensi della nuova Legge 4.

Il Presidente ricorda a tale proposito che sarà importante non solo a livello nazionale, ma anche a livello territoriale il rispetto dei dettami dei codici approvati, il tutto per elevare la figura dell'amministratore dell'ANACI alla qualità del servizio da erogare e delle migliori competenze professionali da mettere sul mercato per poter differenziare l'iscritto ANACI da tutti gli altri.

PUNTO QUATTRO: Il Consiglio Nazionale approva la scheda di iscrizione all'unanimità. Ferreri evidenzia un'imperfezione che verrà prontamente sistemata. Resta l'approvazione della scheda da utilizzarsi con decorrenza immediata sin dal corrente anno 2013.

PUNTO CINQUE: Prende la parola Caruso Presidente Provinciale di Milano e Rappresentante Estero per ANACI, che informa che la fusione non è stata fatta in ragione di alcuni principi e procedure che non hanno soddisfatto tutte le associazioni; in particolare per le ripartizioni delle quote. Pertanto, insoddisfatti del nuovo statuto e anche dei rapporti con Fiaip per le quote da pagare, si è deciso alla fine di non fare più la fusione. Caruso dice inoltre che gli equilibri politici possono cambiare e non appena possibile riferirà la Presidenza. Il Consiglio Nazionale approva la linea politica illustrata. Caruso dice che è disponibile sul sito nazionale ANACI e ognuno di noi può utilizzarlo liberamente. E' possibile anche visionare il sito del Cepi per verificare le attività fatte www.cepi.eu. Bertin chiede se è possibile avere un attestato di iscrizione al Cepi; la risposta che fornisce Caruso è negativa.

PUNTO SETTE: Il Presidente rammenta che in principio di Consiglio Nazionale si è trattato in maniera approfondita la questione della nuova assicurazione, con il Dottor Colnaghi di AON che ha fornito molteplici chiarimenti.

Il Presidente chiede di avere maggiore attenzione nella raccolta dei crediti professionali che resta un impegno personale e impegnativo.

Il Presidente presenta il nuovo Addetto Stampa Lisa De Rossi che saluta tutti chiedendo la collaborazione di tutti a partire dal 1° giugno quando inizierà il suo rapporto contrattuale con ANACI.

PUNTO OTTO: Il presidente informa che è in corso il rinnovamento della Norma UNI 10801, proprio con la collaborazione di ANACI che cercherà di accelerare i tempi dei lavori dell'UNI, fornendo dei testi e dei contributi documentali.

La seduta si scioglie alle ore 16,40 L.C.S.

F.to Il Presidente
Pietro Membri

F.to Il Segretario
Andrea Finizio