

CNEL – Consiglio Nazionale dell'Economia e del Lavoro
Ufficio II di supporto agli organi collegiali

FNA

(Federazione Nazionale Amministratori Immobiliari)

Scheda tecnica per l'emanazione del parere del CNEL

Premessa metodologica	2
Documenti allegati	3
Integrazioni	3
Requisiti richiesti dal decreto	4
Requisito a).....	5
Requisito b).....	6
Requisito c)	8
Requisito d).....	9
Requisito e).....	10
Requisito f)	11
Requisito g).....	12
Riscontro finale	13

Premessa metodologica

L'art. 26 del decreto legislativo 9 novembre 2007 n. 206 indica i requisiti che le associazioni di professioni non regolamentate devono possedere per aspirare ad essere consultate dal Ministero della giustizia nel caso si debbano elaborare delle piattaforme comuni. Il parere del CNEL non è quindi finalizzato ad alcun riconoscimento delle associazioni, ma esclusivamente a valutare il possesso di tali requisiti per le finalità indicate dalla norma.

Nel rigoroso e indefettibile rispetto dei criteri dettati dal citato decreto, il CNEL svolgerà le istruttorie preliminari alla formulazione del proprio parere in coerenza con la propria identità di organismo che, per la sua stessa natura, valorizza e promuove le dinamiche associative che investono tutti gli ambiti della vita economica e tutte le forme del lavoro.

Il rilascio del parere del CNEL è affidato all'Assemblea.

Documenti allegati

- A. lettera al CNEL dal Ministero Giustizia (25.02.11)
- B. lettera del Ministero Giustizia a FNA (21.01.10)
- B2 lettera del Ministero Giustizia a FNA (07.09.10)
- C Risposta FNA a Ministero della Giustizia con elenco documentazione (24.11.10)
 - 1. atto costitutivo e statuto originario (ALAC-CONFAPPI)
 - 2. copia conforme all'originale del verbale di delibera assembleare (24.09.1994) con cambio di denominazione e relativo statuto; sue ulteriori modifiche con verbali di assemblea
 - 3. originale del regolamento attuativo dello statuto
 - 6. Elenco sedi e referenti regionali
 - 7. Elenco strutture organizzative e tecnico-scientifiche
 - 10. Autocertificazione con su iscritti e quote al 2009
 - 10bis. Elenco iscritti 2009
 - 11. originale Codice di comportamento federamministratori
 - 12. originale Regolamento per la formazione continua
 - 13. certificato generale del casellario giudiziale

Integrazioni

Attestazioni a firma del presidente
Elenchi iscritti
Modifiche statutarie

Requisiti richiesti dal decreto

a) avvenuta costituzione per atto pubblico o per scrittura privata autenticata o per scrittura privata registrata presso l'ufficio del registro, da almeno quattro anni;
b) adozione di uno statuto che sancisca: b1) un ordinamento a base democratica; b2) l'assenza di scopi di lucro; b3) la precisa identificazione delle attività professionali cui l'associazione si riferisce; b4) la precisa identificazione dei titoli professionali o di studio necessari per fare parte dell'associazione; b5) la rappresentatività elettive delle cariche interne; b6) l'assenza di situazioni di conflitto di interesse o di incompatibilità; b7) la trasparenza degli assetti organizzativi e l'attività dei relativi organi; b8) la esistenza di una struttura organizzativa e tecnico-scientifica adeguata all'effettivo raggiungimento delle finalità dell'associazione;
c) tenuta di un elenco degli iscritti, aggiornato annualmente con l'indicazione delle quote versate direttamente all'associazione per gli scopi statutari;
d) esistenza di un sistema di deontologia professionale con possibilità di sanzioni;
e) previsione dell'obbligo della formazione permanente;
f) diffusione su tutto il territorio nazionale;
g) mancata pronunzia nei confronti dei suoi rappresentanti legali di condanna, passata in giudicato, in relazione all'attività all'associazione medesima.

Requisito a)

Avvenuta costituzione per atto pubblico o per scrittura privata autenticata o per scrittura privata registrata presso l'ufficio del registro, da almeno quattro anni.

Riscontro

Atto costitutivo dell'associazione ALAC-CONFAPPI (nome originario dell'associazione) redatto per scrittura privata il 26 gennaio 199 (copia conforme all'originale). Copia autenticata del verbale di delibera assembleare del 24.09.12 con cambio di denominazione dell'associazione in FNA.

Requisito b)

- adozione di uno statuto che sancisca un ordinamento a base democratica, senza scopo di lucro
- la precisa identificazione delle attività professionali cui l'associazione si riferisce
- la precisa identificazione dei titoli professionali e di studio necessari per farne parte
- la rappresentatività elettiva delle cariche interne
- l'assenza di situazioni di conflitto di interesse o di incompatibilità
- la trasparenza degli assetti organizzativi e l'attività dei relativi organi
- la esistenza di una struttura organizzativa, e tecnico-scientifica adeguata all'effettivo raggiungimento delle finalità dell'associazione.

Riscontro

Il fine democratico è desunto dall'articolazione interna dell'associazione, dalla tipologia degli organi associativi e dalle loro modalità di elezione e composizione come riportato agli art.12 e ss. dello statuto vigente [da ora in poi "statuto"] (1994 e successive modifiche) (all.2, sub1), l'assenza di scopo di lucro è prevista dall'art. 5 (idem).

La precisa identificazione dell'attività professionale cui l'associazione si riferisce è oggetto dell'art.1 dello statuto (all.2, sub1).

La precisa identificazione dei titoli di studio e professionali necessari per l'accreditamento dei soci ordinari è rivenibile all'art.9 dello statuto 1994 e successive modifiche [a) scuola media superiore o documentata esperienza quinquennale nel campo di amministrazione di immobili; b) superamento di esame di abilitazione a seguito di un corso formativo predisposto da FNA (eccezion fatta per chi abbia documentata esperienza quinquennale)]. I soci ordinari possono essere iscritti al registro nazionale della FNA su domanda che deve essere approvata dal comitato esecutivo. I soci ordinari e fondatori hanno diritto di voto, così come i soci benemeriti (che con la loro attività o contributo economico sostengono e valorizzano l'associazione). I soci frequentatori (che usufruiscono dei servizi dell'associazione) non hanno diritto di voto.

(*) L'esperienza professionale alternativa prevede un minimo titolo di studio? **[risolta come da riscontro finale]**

La rappresentatività elettiva delle cariche interne (membri del consiglio direttivo, revisori ei conti, presidente, collegio dei probiviri) è disciplinata dagli artt. 12 e ss. dello statuto (all.2, sub1). La durata massima della cariche è di 4 (consiglio direttivo e revisori dei conti, presidente, collegio dei probiviri). I componenti degli organi deliberativi (Comitato esecutivo e consiglio direttivo) nonché il collegio dei probiviri non possono essere immediatamente rieletti dopo 2 mandati consecutivi. I presidenti scaduti possono essere nominati presidenti onorari. sono rieleggibili. anni con possibilità di rielezione (art. 13, ultimo cpv, idem) . (*)

(*) L'assenza di situazioni di conflitto di interesse o di incompatibilità non è rintracciabile **[risolta come da riscontro finale]**

La trasparenza degli assetti organizzativi e l'attività dei relativi organi è affermata dall'associazione attraverso la regolamentazione degli organi associativi (art.12 e ss statuto (all.2, sub1) e del regolamento attuativo (all.3)

L'esistenza di una struttura organizzativa adeguata all'effettivo raggiungimento delle finalità dell'associazione è desunta dall'art.29 e ss. dello statuto e nella scheda tecnica (all.7).

Riguardo all'esistenza di una struttura tecnico scientifica, essa è rinvenibile nell'art. XIV del regolamento attuativo (Commissioni speciali, all.3) e nella scheda sintetica presente nella documentazione (Centro studi, all. 7)

Requisito c)

Tenuta di un elenco degli iscritti, aggiornato annualmente con l'indicazione delle quote versate direttamente all'associazione per gli scopi statutari.

Riscontro

L'associazione ha inviato una dichiarazione sul numero dei soci e delle relative quote al 2009 (all.11). I soci sono 1247 e la quota del 1009 ammonta a euro 300,00 (*)

(*) Manca, dunque, un elenco degli iscritti tenuto per ognuno dei quattro anni precedenti la presentazione della domanda, aggiornato annualmente con le quote versate dagli iscritti. **[risolta come da riscontro finale]**

Requisito d)

Sistema di deontologia professionale con possibilità di sanzioni.

Riscontro

La disciplina dei comportamenti non corretti dei soci è prevista all'art. 33 dello statuto (all.2 sub1). È presente anche un codice di comportamento (all.11) che prevede un sistema di sanzioni che vanno dall'ammonizione alla espulsione definitiva dall'associazione. Tali provvedimenti possono essere presi dal collegio dei probiviri direttivo (art.14).

Requisito e)

Previsione dell'obbligo della formazione permanente.

Riscontro

La previsione dell'obbligo della formazione permanente è rinvenibile negli artt.1 e 2 dello statuto (all.2 sub 1). La stessa è oggetto del regolamento per la formazione continua (all.12).

Requisito f)

Diffusione su tutto il territorio nazionale.

Riscontro

Dall'elenco trasmesso e dalla scheda sintetica si evince che l'associazione ha sedi in 10 regioni (nord-centro-sud) ed è presente con un delegato in altre 9 regioni.

Requisito g)

Mancata pronunzia nei confronti dei suoi rappresentanti legali di condanna, passata in giudicato, in relazione all'attività dell'associazione medesima.

Riscontro

Il requisito è posseduto alla data del 13/10/2009 come da certificato generale del casellario giudiziale (all.13).

Riscontro finale

FASE 1:

L'associazione FNA, in base alla documentazione allegata, appare in possesso dei requisiti di cui alle lett. a, b, d, e, f, g.

Per quanto riguarda le criticità emerse, si segnala che:

- per il **requisito sub b6)**, il divieto di cumulo tra le cariche non è previsto in alcun documento a disposizione ;
- per il **requisito sub c)** è pervenuto soltanto l'elenco degli iscritti all'associazione al 2009, con quota associativa;

Si ritiene inoltre di approfondire – in relazione al **requisito di cui alla lettera b4)** - la situazione relativa ai titoli di studio nel caso della esperienza quinquennale documenta dei soci ordinari (vd. p.6)

Il 16.11.12 è stata inviata mail con richiesta di integrazioni. Termine ultimo 30.11.12. Il 27 novembre il Presidente di FNA invia l'elenco degli iscritti con le relative quote e informa il Cnel di aver indetto, per il primo dicembre 2012, un'Assemblea straordinaria per la modifica dello Statuto in senso risolutivo della criticità. E' stata richiesta e accordata un'ulteriore proroga di 15 gg. (termine ultimo 15.12.12).

FASE 2: (a seguito delle integrazioni pervenute il 27.11.12 e il 13.12.12)

Con riferimento alle integrazioni richieste, si evidenzia:

- per il **requisito sub b6)**, il primo dicembre 2012 si è svolta un'assemblea straordinaria che ha modificato l'art. 12 dello statuto normando l'assenza del conflitto di interessi;
- per il **requisito sub c)**, è stato trasmesso l'elenco dei soci per gli anni 2005-2012 con relative quote. Ad oggi il **numero di soci è: 1925**;
- riguardo al **requisito sub b4)**, il Presidente ha chiarito che nel caso in cui sia valutata, ai fini dell'iscrizione, l'esperienza professionale di 5 anni, i richiedenti devono comunque avere un titolo di studio di scuola media inferiore (ormai pochi soci). Tale prassi è diventata norma con la modifica statutaria dell'art. 8, secondo comma.

In base alla documentazione pervenuta, FNA appare in possesso dei requisiti di cui alle lett. a, b, c, d, e, f, g.

L'Ufficio ritiene soddisfacente le dichiarazioni e gli allegati trasmessi ed esprime un **orientamento positivo** alla richiesta di FNA all'inserimento negli elenchi delle associazioni non regolamentate rappresentative a livello nazionale ai fini di una loro partecipazione alle piattaforme comuni ai sensi dell'art. 26 del d. lgs 206/2007. L'istruttoria può essere esaminata dalla Commissione II nella seduta del 18 dicembre.

COMMISSIONE ISTRUTTORIA II: nella seduta del 18.12.12 ha espresso un **orientamento positivo**, confermando quanto proposto dall'Ufficio.

Nota: la legge 11.12.2012 n° 220 , *"Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici"*, non modifica la natura non ordinistica di tale professione né intacca, dunque, gli esiti dell'istruttoria condotta.