

La Consulenza

Se i Corsi di Formazione costituiscono il primo gradino per intraprendere l'attività di Amministratore, altrettanto importante è la possibilità di ricevere, una veloce e tempestiva **consulenza**, per risolvere in tempo reale tutte le varie problematiche che si possono presentare. A parte che l'ARAI è probabilmente l'unica Associazione che in Italia presta un tale servizio, attraverso un **Numero Verde**, è possibile, oltretutto, recarsi per consigli e pareri direttamente presso le Sedi della Associazione, contattare gli **Avvocati e Consulenti e Fiscalisti** a ciò preposti in tutte le Province o servirsi del servizio **trasmissione fax** per ricevere la stampa di quelle sentenze che servono.

CAMBIANO LE REGOLE

Si è svolto nei mesi scorsi presso l'Hotel Addaura a Palermo, il V° Convegno Nazionale A R A I, Associazione Amministratori Immobiliari.

Al Convegno che costituisce ormai da cinque anni un appuntamento fisso per tutti gli Associati che sono interessati ad un aggiornamento professionale in riferimento alle novità di carattere legale e fiscale, ha partecipato il Presidente della Regione, **On. S. Cuffaro**.

Di fronte ad una precisa istanza avanzata dal Presidente dell'ARAI, dr. G. Cinà, secondo il quale è oggi impensabile, alla luce delle nuove normative, che la professione di Amministratore di Condominio non abbia un riconoscimento ufficiale attraverso un Albo o almeno un Registro regionale, il Presidente, prendendo atto della legittimità della richiesta formulata, ha confessato di non essersi mai posto, e dunque non conoscere il problema riguardo la regolamentazione di un'attività professionale che ha "tutto il diritto di veder riconosciuti i crismi della legalità".

Prendendo quindi spunto dal fatto che lo Statuto della Regione Sicilia riconosce la piena autonomia di poter legiferare in tema di professioni, l'on. Totò Cuffaro si è impegnato davanti una platea di quasi 200 Associati della Sicilia Occidentale, a fare in modo che "la speranza di tanti Amministratori diventi, in tempi brevissimi una certezza". In conseguenza di ciò l'ufficio legale dell'ARAI, si è messo subito al lavoro per sottoporre al Presidente una proposta per l'attuazione del "Registro per Amministratori di Condominio" al quale è previsto possano avere accesso agevolato gli iscritti ad una Associazione di categoria.



*L'intervento del Presidente della Regione
On. Cuffaro al V° Convegno A R A I*



Le Convenzioni

L'**A.R.A.I.**, allo scopo di rendere più agevole il lavoro dei propri Associati, ha stipulato una serie di convenzioni particolarmente favorevoli con:

- **Banca Intesa - Poste Italiane**
- **Assicurazioni** per la stipula di una polizza che tutela sia i Condomini che gli Amministratori.
- **Software-house** per la fornitura di programmi di gestione della contabilità condominiale.

FINEMIRO per i finanziamenti agevolati dei Corsi di Formazione

La ricerca di documenti su Internet

L'ARAI, prima Associazione di categoria con un proprio sito su Internet, mette lo stesso a disposizione di tutti gli Associati, consentendo attraverso un password l'accesso a pagine loro riservate.



Il compenso dell'amministratore

Il compenso che un amministratore può proporre ai Condomini interessati ad avvalersi di prestazioni professionali, inerenti l'amministrazione ordinaria, contabilità inclusa, può oscillare da € 6 a € 15 ad unità immobiliare, più rimborso per partecipazione ad Assemblea straordinaria.

Si ritiene che siano dovute, secondo qualche Sentenza, anche delle percentuali che vanno dal 2% al 5% sui lavori di manutenzione straordinaria, purchè siano sempre approvate dall'Assemblea prima dell'inizio dei lavori.

**PER INFORMAZIONI SUI CORSI SVOLTI
IN TUTTE LE PROVINCE RIVOLGERSI :**

A R A I

Via S. Puglisi 49 - 90139 Palermo

tel. Fax 091 / 344385

Sito Internet : <http://www.arai.org>

e-mail: arai@arai.org



Una "nuova" attività professionale :

**AMMINISTRATORE DI
CONDOMINIO**



LE OPPORTUNITA'

Molto in questi ultimi tempi si è discusso sull'affermazione di una "nuova" attività professionale: l'**Amministratore di Condominio**. Infatti, oltre alla presentazione di parecchi disegni di legge che prevedono il riconoscimento di tale figura professionale che, dunque, potrebbe presto essere obbligatoria per tutti i Condomini, sono state di recente emanate alcune Leggi Speciali più varie norme fiscali che favoriscono l'affermazione di questa nuova Professione.

L'A.R.A.I., del resto, a distanza di tredici dieci anni da quando ha iniziato la propria attività di formazione, vede ora finalmente premiati, con gli inserimenti lavorativi di parecchie centinaia di Associati in tutte le Province, gli sforzi sostenuti per far capire, anche ai non addetti, come ormai sia necessario affidare il proprio Condominio ad Amministratori professionisti, purchè in grado di proporsi non solo con la preparazione fornita da un Corso di Formazione, ma anche con delle indiscutibili referenze in termini di onestà e trasparenza.

E' evidente che appartenere ad una Associazione di categoria tra le prime in Italia per rappresentatività numerica, come l'A.R.A.I., può facilitare l'approccio con i Condomini che richiedono l'intervento di un professionista, ma è altrettanto importante che vengano messi in evidenza i problemi che potrebbero essere causati da quanti improvvisando, possono far ricadere sul Condominio che, in quanto "Sostituto d'imposta", potrebbe essere soggetto a verifiche e controlli ad opera delle Autorità competenti, per l'assolvimento di tutti gli adempimenti fiscali.

Dopo che già da anni al nord ed al centro il ricambio tra gli amministratori "fai da te" con dei professionisti si è affermato, anche qui al sud finalmente la figura dell'Amministratore interno è quasi del tutto scomparsa per lasciare il posto ai veri professionisti del settore, a tutela sia del riconoscimento di un'attività professionale, sia a tutela soprattutto, dei consumatori utenti, ovvero i condomini.

Il Presidente

Ciò che è utile sapere per essere pronti ad iniziare una "nuova" attività professionale.



I CORSI DI FORMAZIONE

I Corsi di Formazione organizzati dall'A.R.A.I., Associazione Regionale Amministratori Immobiliari, ed il conseguimento di un **Attestato**, riconosciuto per l'iscrizione al Registro per Amministratori Condominiali (RAC), di possibile, imminente istituzione, certamente costituiscono il primo passo per iniziare questa attività, ma è altrettanto importante, per svolgerla a livello professionale, poter contare, oltre che sulla possibilità di ricevere tempestivamente la consulenza legale, tecnica e fiscale che necessita di un continuo aggiornamento.

Dal momento che aumentano quasi di giorno in giorno gli adempimenti e le relative responsabilità degli Amministratori di Condominio, l'A.R.A.I., interpretando le aspettative dei propri iscritti, organizza a tale scopo **convegni, seminari e stages** utili per ricevere una indispensabile e completa informazione.

In quest'ottica vengono inviati a tutti gli Associati riviste, **notiziari**, circolari con le quali li si intende aggiornare, comunicando le varie scadenze, le proroghe e così via.

I MEZZI PER L'AVVIAMENTO

Riteniamo sia fondamentale per gli iscritti A.R.A.I. poter contare su alcuni strumenti che possono agevolare l'inserimento operativo nei vari condomini e dunque svolgere al meglio la professione.

A questo scopo l'ARAI fornisce **in omaggio** agli iscritti un **CD ROM "Dossier Condominio"** comprendente una serie di importanti programmi utili per poter consultare subito tutte le leggi che riguardano il condominio, più circa 650 recenti sentenze che si ricollegano ai vari articoli del codice civile, tutto il contratto collettivo dei portieri, le normative più importanti, le Leggi Speciali, modulistica varia e parecchio altro utile materiale

Ed inoltre:

- **CARD ASSOCIATIVA PLASTIFICATA**

- **n. 30 BROCHURE** di presentazione, attraverso le quali proporre la propria candidatura nei Condomini, facendo comprendere ai non addetti cosa vuol dire affidarsi ad un professionista

- **BIGLIETTI DA VISITA**



Il Programma dei Corsi

CORSO NORMALE

Il Condominio

- Nascita e natura giuridica - Ambito normativo -
- Norme inderogabili - Regolamento assembleare -
- Disposizioni dell'Amministratore -
- Parti comuni - Uso singolo - Beni utilizzabili -

L'Assemblea condominiale

- La convocazione: modalità, contenuto, forma -
- La delega - Maggioranze - Millesimi -
- Prima e seconda convocazione - Validità - Il Presidente -
- Svolgimento - Maggioranze per le votazioni - Verbale -
- Validità delle delibere - Delibere nulle ed annullabili - Limiti -
- Impugnazioni (art. 1137) - Riparazioni straordinarie -

L'Amministratore

- Nomina - Retribuzione - Revoca - Soggetto fiscale -
- Compiti - Esecuzione delibere -
- Riscossione - Responsabilità civili e penali -
- Rappresentanza attiva e passiva -

Il bilancio condominiale

- Bilancio preventivo, consuntivo, libro cassa -
- Rendiconto (esercitazioni) - Applicazioni informatiche -

Ripartizione spese

- Criteri - Manutenzione ordinaria e spese straordinarie -
- Lastrici solari - Terrazze a livello - Innovazioni - Beni comuni -

Documenti dell'Amministratore

- Detrazioni fiscali sui lavori condominiali -
- Portierato - Imposte e tasse nel condominio -
- Adempimenti Fiscali - Mod. F24 e Mod. 770
- Adeguamento impianti - Sicurezza sul lavoro -
- Prevenzione incendi - Legge su Cantieri Temporanei e mobili

CORSO AVANZATO (*)

CORSO "NORMALE" +

GESTIONE INFORMATICA DEL CONDOMINIO :

Studio software ed esercitazioni pratiche di contabilità su pc
Le tabelle millesimali :

- Criteri - Coefficienti - Approvazione - Revisione - Modifica -
- CD Rom per la contabilità "Common Goods Light" in omaggio
- CD Rom "Dossier condominio"

(*) Si svolge soltanto a Palermo e Roma

DOCENTI : Avv. Nicola Salzano, Dr. Giuseppe Cinà,
Dr.ssa Cinzia Prestipino, Dr. Giuseppe La Scala,
Ing. Mario Lo Iacono, Rag. Alberto Marcedone
Rag. Rosario Barone