

# STATUTO DI ASSOCIAZIONE

## Costituzione - Denominazione – Sede

### **Articolo 1**

È costituita una associazione denominata "A.N.A.I. Associazione Nazionale Amministratori Immobili" associazione di categoria libera e senza scopo di lucro.

L'Associazione opera in favore degli associati e di terzi sia nel territorio nazionale che all'estero.

### **Articolo 2**

L'Associazione ha sede in Roma Via Orbassano n. 24 – 00166 Roma, il trasferimento della sede sociale non comporta modifica statutaria. L'assemblea degli associati potrà disporre l'apertura di sedi secondarie, uffici, rappresentanze, magazzini, depositi in tutto il territorio nazionale ed all'estero.

### **Articolo 3**

L'associazione ha durata illimitata.

## Finalità e attività

### **Articolo 4**

Lo scopo dell'associazione è quello di rappresentare a livello nazionale coloro che esercitano professionalmente l'attività di amministratore di immobili, promuovendone l'immagine e la professionalità attraverso la formazione continua dei singoli associati e dei loro collaboratori. L'associazione intende promuovere il riconoscimento dell'attività professionale di amministrazione di immobili, e dei propri iscritti, rappresentandoli nei rapporti con la pubblica amministrazione, gli enti previdenziali e di controllo in genere.

A tal fine l'associazione intende:

- istituire corsi di formazione e di aggiornamento professionale diretti sia ai singoli professionisti che ai loro dipendenti e collaboratori;
- promuovere l'immagine dei propri associati anche a mezzo di campagne pubblicitarie e di sensibilizzazione ed informazione degli utenti;
- promuovere ed incoraggiare comportamenti ispirati all'etica professionale tra gli iscritti ed i propri assistiti e tra i singoli associati, emanando le opportune linee guida;
- promuovere progetti per favorire l'evoluzione dell'attività di amministratore di immobili dal punto di vista culturale, giuridico e tecnologico;
- promuovere il confronto con gli enti della pubblica amministrazione, previdenziali e assicurativi al fine di rappresentare le esigenze dei propri iscritti e tutelarne gli interessi.

Per il perseguimento delle proprie finalità l'associazione potrà istituire corsi di istruzione, formazione, convegni e ogni ulteriore attività necessaria alla crescita culturale dei propri associati. Potrà stipulare convenzioni con aziende e professionisti per garantire ai propri iscritti la disponibilità di beni e servizi, anche di natura professionale, utili all'esercizio della propria attività professionale.

L'associazione in via non prevalente e del tutto strumentale allo scopo associativo, potrà compiere tutte le attività mobiliari, immobiliari e commerciali ritenute necessarie ed utili per lo svolgimento dell'attività associativa.

### **Articolo 5**

Per il perseguimento dei propri scopi l'Associazione potrà inoltre aderire anche ad altri organismi di cui condivide finalità e metodi, collaborare con enti pubblici e privati al fine del conseguimento delle finalità statutarie, effettuare attività commerciali e produttive, accessorie e strumentali ai fini istituzionali.

### **Articolo 6**

L'associazione è apolitica apartitica e garantisce l'accesso agli associati di qualunque fede religiosa.

## Soci

### **Articolo 7**

Possono diventare soci dell'Associazione, le persone fisiche che abbiano compiuto il 18° anno di età e le persone giuridiche che condividendo gli scopi, intendano impegnarsi per la loro realizzazione. L'Associazione esclude la temporaneità della partecipazione alla vita associativa. Il mantenimento della qualifica di socio è subordinato al pagamento della quota associativa annuale nei termini prescritti dall'assemblea.

## **Articolo 8**

La domanda di ammissione a socio deve essere presentata al Consiglio Direttivo. Il Consiglio deciderà sull'accoglimento o il rigetto dell'ammissione dell'aspirante. Il rigetto della domanda di iscrizione deve essere comunicato all'interessato specificandone i motivi.

## **Articolo 9**

I soci si dividono nelle seguenti categorie:

- a. Fondatori;
- b. Ordinari;
- c. Onorari;
- d. Simpatizzanti.

Soci fondatori sono coloro che hanno fondato l'Associazione sottoscrivendo l'atto costitutivo;

Soci ordinari sono le persone fisiche e giuridiche aventi titoli previsti dalla legislazione vigente e successive modificazioni ed integrazioni relativa all'attività nella gestione degli immobili

Soci onorari sono le persone fisiche e giuridiche alle quali l'Associazione riconosce particolari meriti per l'impegno culturale scientifico e sociale e nello sviluppo di tematiche inerenti l'attività professionale svolta dagli associati vengono nominati dall'Assemblea Ordinaria, su proposta del Consiglio Direttivo. I soci onorari sono esentati dal pagamento di qualsiasi contributo, pur potendo partecipare alle assemblee degli associati non hanno diritto di voto e non sono eleggibili alle cariche sociali.

Soci simpatizzanti sono le persone fisiche e giuridiche che condividendo gli scopi associativi e intendono prendere parte alle attività promosse dall'associazione sostenendola economicamente e/o materialmente.

### Diritti e doveri dei soci

## **Articolo 10**

Tutti i soci hanno uguali diritti: i soci hanno il diritto di essere informati su tutte le attività ed iniziative dell'Associazione, di partecipare alle assemblee, di essere eletti alle cariche sociali e di svolgere il lavoro comunemente concordato.

Essi hanno, inoltre, il diritto di recedere, con preavviso scritto di almeno 8 giorni, dall'appartenenza all'Associazione.

I soci hanno l'obbligo di rispettare e di far rispettare le norme dello Statuto e degli eventuali regolamenti.

Le prestazioni fornite dagli aderenti sono prevalentemente gratuite, salvo eventuali rimborsi delle spese effettivamente sostenute e autorizzate preventivamente dal Consiglio Direttivo. L'Associazione potrà intrattenere rapporti di lavoro retribuiti, anche ricorrendo ai propri associati.

## **Articolo 11**

La qualità di socio si perde:

- a) per decesso;
- b) per morosità nel pagamento della quota associativa per due anni;
- c) per dimissioni o per recesso volontario;
- d) per fallimento dell'associato o quando lo stesso sia sottoposto a procedure concorsuali;
- e) per esclusione.

Perdono la qualità di socio per esclusione coloro che si rendono colpevoli di atti di indisciplina e/o comportamenti scorretti ripetuti che costituiscono violazione di norme statutarie e/o regolamenti interni.

La perdita di qualità dei soci nei casi a), b), c) e d) è deliberata dal Consiglio Direttivo, mentre in caso di esclusione, la delibera del Consiglio Direttivo deve essere ratificata da parte della prima Assemblea utile. Contro il provvedimento di esclusione il socio può proporre ricorso all'Assemblea entro 30 giorni dalla ricezione del provvedimento di esclusione.

### Organi sociali e cariche elettive

## **Articolo 12**

Sono organi dell'Associazione:

- a. l'Assemblea dei soci;
- b. il Consiglio Direttivo;
- c. il Presidente;
- d. il Collegio dei Revisori dei Conti;
- e. il Collegio dei Probiviri.

Tutte le cariche sociali sono elettive e prevalentemente gratuite.

### Assemblea dei soci

### **Articolo 13**

L'Assemblea è organo sovrano ed è composta da tutti i soci. L'Assemblea viene convocata dagli amministratori, almeno una volta l'anno, entro quattro mesi dalla chiusura dell'esercizio, per l'approvazione del rendiconto economico finanziario consuntivo e preventivo. L'Assemblea viene convocata, inoltre, dagli amministratori quando se ne ravvisi la necessità o quando ne è fatta richiesta motivata da almeno due terzi degli associati. L'Assemblea è presieduta dal Presidente in carica.

L'avviso di convocazione dell'assemblea deve contenere l'ordine del giorno, la data il luogo e l'ora prevista per la prima e la seconda convocazione. L'assemblea potrà essere tenuta anche contemporaneamente in più sedi distinte con il sistema della video conferenza.

Le Assemblee, sia ordinarie che straordinarie, sono convocate mediante avviso scritto notificato ai soci a mezzo di lettera ordinaria o raccomandata, fax o posta elettronica, almeno 10 giorni prima della data prevista.

Le deliberazioni sono immediatamente esecutive e devono risultare insieme alla sintesi del dibattito da apposito verbale sottoscritto dal Presidente e dal segretario dell'Assemblea.

### **Articolo 14**

L'Assemblea può essere costituita in forma ordinaria e straordinaria.

L'Assemblea ordinaria è validamente costituita con la presenza di almeno la metà più uno degli associati, mentre in seconda convocazione è valida la deliberazione presa qualunque sia il numero degli intervenuti. È consentita l'espressione del voto per delega. Ciascun socio può essere latore di massimo due deleghe.

Le deliberazioni dell'Assemblea ordinaria sono prese a maggioranza dei voti.

L'Assemblea ordinaria ha i seguenti compiti:

- discute ed approva il rendiconto economico finanziario consuntivo;
- procede alla nomina dei consiglieri e delle altre cariche elettive determinandone previamente il numero dei componenti;
- elegge e revoca il presidente;
- discute e approva gli eventuali regolamenti predisposti dal Consiglio Direttivo per il funzionamento dell'Associazione;
- delibera sulle responsabilità dei consiglieri;
- decide sulla decadenza dei soci ai sensi dell'art. 10.

### **Articolo 15**

L'Assemblea straordinaria delibera sulla modifica dello Statuto; sullo scioglimento dell'Associazione e sulla devoluzione del patrimonio.

Per le modifiche statutarie l'Assemblea straordinaria delibera in presenza di almeno due terzi degli associati e con il voto favorevole della maggioranza dei presenti; per lo scioglimento dell'Associazione e devoluzione del patrimonio, l'Assemblea straordinaria delibera con il voto favorevole di almeno tre quarti degli associati.

## Consiglio Direttivo

### **Articolo 16**

Il Consiglio Direttivo è composto da tre a cinque membri, nominati dall'Assemblea; esso dura in carica tre esercizi e i suoi componenti sono rieleggibili.

### **Articolo 17**

Il Consiglio Direttivo è convocato dal Presidente ogni volta che vi sia materia su cui deliberare, quando ne sia fatta richiesta da almeno un terzo dei consiglieri oppure dal Collegio dei Revisori dei Conti.

La convocazione è fatta a mezzo avviso affisso nella sede sociale, fax, posta elettronica almeno cinque giorni prima della riunione.

Le riunioni sono valide quando vi interviene la maggioranza dei consiglieri.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza assoluta dei presenti.

In caso venga a mancare in modo irreversibile uno o più consiglieri, il Consiglio Direttivo provvede alla surroga attingendo alla graduatoria dei primi dei non eletti. Allorché questa fosse esaurita, indice elezioni suppletive per i membri da sostituire.

### **Articolo 18**

Il Consiglio Direttivo è investito dei più ampi poteri per la gestione dell'Associazione: pone in essere ogni atto esecutivo necessario per la realizzazione del programma di attività che non sia riservato per legge o per statuto alla competenza dell'Assemblea dei soci.

Nello specifico:

- elegge tra i propri componenti il presidente e lo revoca;
- elegge tra i propri componenti il vice presidente e lo revoca;
- nomina il tesoriere e il segretario;
- attua tutti gli atti di ordinaria e straordinaria amministrazione;

- cura l'esecuzione dei deliberati dell'Assemblea;
- predispone il programma annuale di attività;
- presenta annualmente all'Assemblea per l'approvazione: la relazione; il rendiconto economico e finanziario dell'esercizio trascorso da cui devono risultare i beni, i contributi, i lasciti ricevuti e le spese per capitoli e voci analitiche; nonché il bilancio preventivo per l'anno in corso.
- conferisce procure generali e speciali;
- instaura rapporti di lavoro, fissandone mansioni, qualifiche e retribuzioni;
- predispone i Regolamenti per il funzionamento dell'Associazione e degli organi sociali;
- riceve, accetta o respinge le domande di adesione di nuovi soci;
- ratifica e respinge i provvedimenti d'urgenza adottati dal Presidente;
- delibera in ordine all'esclusione dei soci come da art. 10.

## **Articolo 19**

### Il Presidente

#### **Articolo 20**

Il Presidente è il legale rappresentante dell'Associazione ed ha l'uso della firma sociale. Dura in carica quanto il Consiglio Direttivo. E' autorizzato a riscuotere pagamenti di ogni natura e a qualsiasi titolo e a rilasciarne quietanza.

Ha facoltà di nominare avvocati e procuratori nelle liti riguardanti l'Associazione davanti a qualsiasi autorità giudiziaria e amministrativa in qualsiasi grado e giudizio.

Può delegare parte dei suoi poteri ad altri consiglieri o soci con procura generale o speciale. In caso di assenza o impedimento le sue mansioni sono esercitate dal Vice Presidente vicario.

In casi di oggettiva necessità può adottare provvedimenti d'urgenza sottoponendoli alla ratifica del Consiglio Direttivo. Qualora il Consiglio Direttivo, per fondati motivi, non ratifichi tali provvedimenti, degli stessi risponde personalmente il Presidente.

### Il Tesoriere

#### **Articolo 21**

Il Tesoriere è il responsabile della gestione amministrativa e finanziaria dell'Associazione inerente l'esercizio finanziario e la tenuta dei libri contabili. Cura la redazione dei bilanci consuntivo e preventivo sulla base delle determinazioni assunte dal Consiglio.

Stanti i compiti affidati al Tesoriere è conferito potere di operare con banche e uffici postali, ivi compresa la facoltà di aprire o estinguere conti correnti, firmare assegni di traenza, effettuare prelievi, girare assegni per l'incasso e comunque eseguire ogni e qualsiasi operazione inerenti le mansioni affidategli dagli organi statutari. Ha firma libera e disgiunta dal Presidente del Consiglio per importi il cui limite massimo viene definito dal Consiglio Direttivo.

### Collegio dei Revisori dei Conti

#### **Articolo 22**

L'assemblea ordinaria degli associati può deliberare l'istituzione del collegio dei revisori dei conti.

Il collegio dei Revisori dei conti è organo di controllo amministrativo-finanziario.

Esso è formato da tre membri effettivi e due supplenti nominati dall'Assemblea dei soci tra persone di comprovata competenza e professionalità, non necessariamente aderenti all'Associazione. Il collegio rimane in carica tre esercizi.

#### **Articolo 23**

Il Collegio dei Revisori, almeno trimestralmente verifica la regolare tenuta delle scritture contabili e lo stato di cassa dell'Associazione. Verifica i bilanci consuntivo e preventivo e presenta all'Assemblea dei soci una relazione scritta relativamente ad essi.

Delle proprie riunioni il Collegio dei Revisori redige verbale da trascrivere in apposito libro.

### Collegio dei Probiviri

#### **Articolo 24**

L'assemblea ordinaria degli associati può deliberare l'istituzione del collegio dei Probiviri.

Il collegio dei Probiviri costituisce l'organo interno di garanzia per giudicare su eventuali ricorsi, nonché quello di amichevole compositore nel caso di liti all'interno dell'Associazione.

I Probiviri sono nominati dall'Assemblea in un numero di tre, durano in carica tre esercizi e sono rieleggibili per non più di due mandati consecutivi.

La carica di Probiviro è incompatibile con quella di membro del Consiglio Direttivo e/o di Revisore dei Conti.

Compiti del Collegio dei Probiviri:

- decisione, senza formalità di rito, entro trenta giorni dal ricevimento del ricorso da parte di qualche socio, per controversie interne all'Associazione; il loro lodo arbitrale è inappellabile;
- parere obbligatorio, ma non vincolante, sull'esclusione dei soci che sono stati deferiti dal Consiglio Direttivo nei casi previsti dall'art. 10.

### Patrimonio, esercizio sociale e bilancio

#### **Articolo 25**

L'esercizio sociale decorre dal 1° gennaio al 31 dicembre di ogni anno.

Entro il 30 aprile di ogni anno il Consiglio presenta per l'approvazione all'Assemblea ordinaria la relazione sulla gestione; il rendiconto economico e finanziario dell'esercizio trascorso, dal quale dovranno risultare i beni, i contributi o i lasciti ricevuti; nonché il bilancio preventivo per l'anno in corso.

#### **Articolo 26**

Le entrate dell'Associazione sono costituite da:

- a) quote associative e contributi di simpatizzanti;
- b) contributi di privati, dello Stato, di Enti, di Organismi internazionali, di Istituzioni pubbliche finalizzati al sostegno di specifiche e documentate attività o progetti;
- c) donazioni e lasciti testamentari;
- d) entrate derivanti da prestazioni di servizi convenzionati;
- e) proventi delle cessione di beni e servizi agli associati e a terzi, anche attraverso lo svolgimento di attività economiche di natura commerciale svolte in maniera ausiliaria e sussidiaria e comunque finalizzate al raggiungimento degli obiettivi istituzionali;
- f) entrate derivanti da iniziative promozionali finalizzate al proprio finanziamento;
- g) ogni altra entrata compatibile con le finalità dell' associazionismo di promozione sociale.

I proventi delle varie attività non possono, in nessun caso, essere divisi fra gli associati, anche in forme indirette. L'eventuale avanzo di gestione dovrà essere reinvestito a favore di attività istituzionali statutariamente previste.

#### **Articolo 27**

Il patrimonio sociale è costituito da:

- a) beni immobili e mobili;
- b) azioni, obbligazioni ed altri titoli pubblici e privati;
- c) donazioni, lasciti o successioni;
- d) altri accantonamenti e disponibilità patrimoniali.

#### **Articolo 28**

Il patrimonio sociale deve essere utilizzato, secondo le leggi vigenti, nel modo più opportuno per il conseguimento delle finalità dell'Associazione.

Le quote sociali sono intrasferibili ed intrasmissibili. In caso di dimissioni, esclusione o morte di un socio, la sua quota sociale rimane di proprietà dell'Associazione.

### Scioglimento dell'Associazione e devoluzione dei beni

#### **Articolo 29**

Lo scioglimento dell'Associazione viene deciso dall'Assemblea che si riunisce in forma straordinaria ai sensi dell'art. 18 del presente statuto.

In caso di scioglimento, il patrimonio dell'Associazione, dedotte le passività, sentito l'organismo di controllo di cui alla legge 662/96 verrà devoluto ad altra associazione con finalità analoghe o a fini di utilità sociale, salvo diversa destinazione imposta dalla legge.

In nessun caso possono essere distribuiti beni, utili e riserve ai soci.

#### Norma finale

#### **Articolo 30**

Il presente Statuto deve essere osservato come atto fondamentale dell'Associazione. Per quanto non vi viene espressamente previsto si fa riferimento alle vigenti disposizioni legislative in materia.